

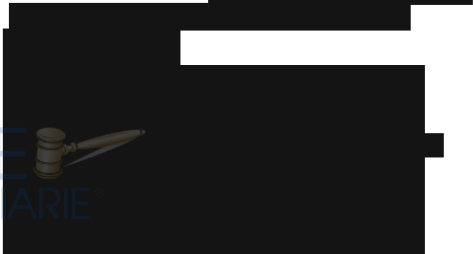
TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE VI EE. II.



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DELL'ESPERTO EX ART. 568 c.p.c. ARCH. ALBERTA DE GUIDI
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE 220/2024 DEL R.E.

PROMOSSA DA
CRIO SPV
CONTRO

Codice fiscale:



Tribunale di Catania G.E. Dott. Cristiana La Delfa : Procedimento R.G. n°220/2024
C.T.U. Arch. Alberta de Guidi, via Sapuppo 5 - 95121 Catania

1.0 PREMESSE

La sig. Giudice dott.ssa Cristiana Delfa delegato nell'esecuzione forzata 220/2024, con ordinanza del 28/08/2025 notificata il 29/08/2025, nominava la sottoscritta arch. Alberta de Guidi con studio in via Sapuppo 5 a Catania ed iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catania al n.698.

2.0 MANDATO

Il Giudice affidava alla sottoscritta C.T.U. nominato:

- 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 la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta;**
- g. accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;**
- h. provveda alla **identificazione catastale**
- i. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica;**
- j. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico-edilizia;**
- k. In caso di **immobili abusivi;**
- 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^a 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**.
- m. In caso di immobili abusivi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile;**
- n. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale;**
- o. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale;**
- p. verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico;**
- q. accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie;**
- r. accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi.**
- s. elenchi ed **individuati i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio;**
- 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, 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**;
- w. alleghi idonea **documentazione fotografica;**
- x. accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso;**
- y. nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota.**

Tribunale di Catania G.E. Dott. C. La Delfa : Procedimento R.G. n°220/2024
C.T.U. Arch. Alberta de Guidi, via Sapuppo 5 - 95121 Catania

3.0 OPERAZIONI PERITALI

A seguito della comunicazione a mezzo R.a.r. per l'esecutato, all'avvocato Ivan Chiaramonte per il creditore procedente e al Custode in caricato (allegato 1), la sottoscritta ha inviato comunicazione che il giorno 10/10/2025 alle ore 16.00, si sarebbe svolto il sopralluogo peritale, con rilievo fotografico e planimetrico dell'immobile.

In riferimento alla suddetta convocazione, in data 10/10/2025, la sottoscritta sottoscritta non ha potuto accedere ai luoghi in quanto il sig. [REDACTED] ha chiesto un ulteriore sopralluogo in quanto non aveva ricevuto la R.a.r. e non si trovava preparato ad accogliere per la realizzazione del rilievo planimetrico. Successivamente al sopralluogo fissato per il 14 /10/2025 è stato richiesto un ulteriore rinvio. In data 23/10/2025 si è effettuato il sopralluogo. (allegato 2) Al primo sopralluogo era presente il nominato Custode avv. Diego Trigilia.

La sottoscritta ha effettuato richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio urbanistico di Bronte il 23/09/2025. Ha ricevuto in data 10 ottobre la comunicazione che all'archivio dell'Ente non risultano atti inerenti la conformità urbanistica. (allegato 6)

4.0 FATTI

Il debitore esecutato ha subito, da parte da CRIO SPV 4 SRL creditore, il pignoramento del seguente bene immobiliare:

1. Unità immobiliare sita nel Comune di Bronte CT in via Poliziano 2,

5.0 RISPOSTE AI QUESITI**a) – ACQUISIZIONE CERTIFICAZIONI CATASTALI ISPEZIONI IPOTECARIE E TITOLI DI PROVENIENZA**

In (allegato 3) le certificazioni catastali, in (allegato 4) le ispezioni ipotecarie e in (allegato 5) i titoli di provenienza

b) – IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

- 1- **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** sita nel Comune di Bronte (CT) in via Poliziano n 2 censita all'Ufficio del territorio di Catania al foglio 82 part. 4577 sub 3 già 4576 sub 1 rendita € 72,30 cat A/4 classe 2 consistenza 3,5 vani.(allegato 3) L'immobile, fa parte di una palazzina, su due livelli fuori terra (P.T.,1° piano). L'accesso all'immobile è tramite la porta sulla via Poliziano.

L'abitazione confina a nord con la via Poliziano a ovest con la via Leonardo Da Vinci a est e a sud con altre proprietà.

La planimetria catastale non esiste in quanto non è mai stato effettuato un frazionamento planimetrico relativamente al sub. 3 oggetto della presente relazione. (allegato 3 in cui si evince in annotazione “*inesistenza della scheda planimetrica da associare all'unità immobiliare*”)

c) – VERIFICA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Nell'atto di pignoramento si citano quali immobili da sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione

- 1- Unità immobiliare sita nel Comune di Bronte (CT) in via Poliziano n 2 censita all'Ufficio del territorio di Catania al fg 82 part. 4577 sub 3 già 4576 sub 1 rendita € 72,30 cat A/4classe 2 consistenza 3,5 vani. (allegato 3)

Tali dati sono corretti e vi è corrispondenza con quelli riportati nella nota di trascrizione verificata presso l'Agenzia delle Entrate ed allegata alla presente. (allegato 4)

d) - VERIFICA DELLA PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE

Nella visura all'Ufficio del Territorio di Catania l'immobile risulta intestato agli esecutati e proprietari per 1/2 come si evince dalla documentazione allegata alla relazione. (allegato 3, 4, 5)

e) - PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

Dagli accertamenti eseguiti (Ispezione Ipotecaria in allegato 4) e relazione notarile in atti si rilevano le seguenti provenienze:

A [REDACTED] la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile oggetto di procedura, già identificato Bronte Foglio 82 Particella 4577 Sub. 3 à pervenuta per atto di compravendita del 02/12/1998 Numero di repertorio 34813 Notaio ISOLA NUNZIO Sede BRONTE (CT) trascritto il 04/12/1998 nn. 36927/28333 da potere di [REDACTED] Nato il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Nato il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Nata il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Nata il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

e) - INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione è completa.

f) - SEGNALAZIONE IMPOSSIBILITA' A PROCEDERE

Nessuna segnalazione

g) - TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE

Dagli accertamenti eseguiti, inerenti la rilevazione ventennale antecedente alla data del pignoramento del 02/05/2024 RG n. 21593 RP 16189 e notificato in data 26/03/2024 rep 3178, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli: (Ispezione Ipotecaria in allegato 4) e relazione notarile:

ISCRIZIONE NN. 58215/16045 del 08/08/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 06/08/2007 Numero di Tribunale di Catania G.E. Dott. Cristiana La Delfa : Procedimento R.G. n°220/2024 C.T.U. Arch. Alberta de Guidi, via Sapuppo 5 - 95121 Catania

repertorio 3345/2050 Notaio LUCA A_NTONGIULIO Sede BRONTE (CT) A favore di CREDITO EMILIANO S.P.A. Sede REGGIO NELL'EMILIA Codice fiscale 01806740153 contro [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] Nata il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] capitale e 35.000,00 Totale E 70.000,00 Durata 15 anni

Grava su Bronte, Foglio 82 Particella 4577 Sub. 3

TRASCRIZIONE NN. 21593/16189 del 02/05/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMIVIONI del 26/03/2024 Numero di repertorio 3178 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Sede CATANIA A favore di CRIO SPV 4 S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale [REDACTED] (Richiedente: CRIO SPV 4 S.R.L. VIA VITTORIO ALFIERI 1 CONEGLIANO),

contro [REDACTED] Nata il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] Nato il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Grava su Bronte Foglio 82 Particella 4577 Sub. 3

h) – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene risulta accatastato e censito all'Ufficio del Territorio di Catania al:

- 1- Unità immobiliare sita nel Comune di Bronte (CT) in via Poliziano n 2 censita all'Ufficio del territorio di Catania al fg 82 part. 4577 sub 3 già 4576 sub 1 rendita € 72,30 cat A/4classe 2 consistenza 3,5 vani. (allegato 3)

Tali dati rispondono ai dati specificati nell'atto di pignoramento.

Non è mai stato realizzato la DOCFA relativa al frazionamento delle unità immobiliari come risulta dalla visura storica (allegato 3)

- costituito i seguenti immobili: Foglio **82** Particella **4577** Subalterno **3**

- soppresso i seguenti immobili: Foglio **82** Particella **4576** Subalterno **1**

Tale DOCFA verrà realizzata, per non gravare economicamente sulla procedura, successivamente alla pratica di frazionamento effettuato con S.C.I.A. in sanatoria presso l'ufficio urbanistico del Comune di BRONTE.

Si quantificano i seguenti oneri per realizzazione DOCFA in:

COMPETENZE PROFESSIONISTA	€ 700,00
TRIBUTO CATASTALE	€ 70,00
TOTALE	€ 770,00

Tribunale di Catania G.E. Dott. C. La Delfa : Procedimento R.G. n°220/2024
C.T.U. Arch. Alberta de Guidi, via Sapuppo 5 - 95121 Catania

i) – ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

La scrivente tramite acquisizione del certificato di destinazione urbanistica prodotto dal comune di Bronte ha verificato la destinazione urbanistica:

l'immobile ricade in zona A di P.R.G. centro storico (allegato 6)

Nelle zone classificate con la lettera E nel P.R.G non sono ammesse costruzioni in aderenza e le costruzioni dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

1) - Classificazione della zona A a) - la zona classificata "A" ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/1968, delimitata nelle tavole del P.R.G. è la seguente:

-le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi; le masserie di interesse storico documentativo, in uno con gli spazi liberi circostanti; le ville e chiese rurali di interesse storico documentativo, in uno con gli spazi liberi circostanti; beni archeologici - storico artistici - architettonici.

2) - Finalità degli interventi a) - Gli interventi nella zona A hanno come scopo: - mantenere la popolazione attuale; mantenere la struttura del quartiere; progettare il restauro conservativo degli edifici esistenti e il risanamento igienico ed edilizio delle residenze e degli edifici destinati al commercio e all'artigianato; -garantire la conservazione delle destinazioni d'uso attuali per quanto attiene alla residenza al commercio e all'artigianato non nocivo; stabilire norme per l'allontanamento di attività nocive o comunque incompatibili con il restauro conservativo del quartiere; prevedere la possibilità di modificare le destinazioni d'uso di edifici e locali per usi pubblici ed attività sociali ed associative; subordinatamente per attività commerciali e artigianali per i piani terreni e per residenze per i piani superiori; -prevedere l'utilizzazione di tutte le aree ed edifici di proprietà o di interesse pubblico per il soddisfacimento delle esigenze sociali di quartiere e della città; -prevedere l'allestimento e l'utilizzazione, fino dove è possibile, all'interno del patrimonio edilizio esistente, delle abitazioni per il riuso permanente o a rotazione della popolazione residente nei fabbricati in corso di restauro.

3) Per gli interventi nel centro storico, nelle more della formazione ed approvazione di un piano particolareggiato e nello spirito dell'art.55 della L.R.71/78, sono finalizzati al solo recupero del patrimonio edilizio esistente per una riqualificazione complessiva dell'ambiente urbano. Pertanto, in linea generale, non sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione di parte del tessuto urbano, mentre sono consentiti la manutenzione ordinaria, straordinaria, e gli interventi di ristrutturazione edilizia purché mantengano l'impianto tipologico strutturale ed il partito architettonico originale, con la eliminazione delle superfetazioni degradanti e con la riqualificazione dei prospetti.

4) Per quanto riguarda l'apparato cromatico e decorativo esterno degli edifici, l'Amministrazione Comunale dovrà provvedere alla redazione di piano del privilegio la conservazione, mediante pulitura e fissaggio degli intonaci e degli elementi di decoro esistenti. Eventuali rifacimenti dovranno essere realizzati con materiale e tecniche della tradizione locale con divieto, comunque di uso di malte cementizie e rivestimenti a base di resine sintetiche. In ogni caso l'intervento sugli intonaci dovrà interessare tutti i fronti dell'edificio. La manutenzione degli apparati litici a faccia vista dovrà essere realizzata mediante puliture con acqua nebulizzata o similare al fine di non pregiudicare la "patina originaria". E' vietato in ogni caso il ricorso a getti d'acqua ad alta pressione e sabbiature o altre tecnologie abrasive.

5) - Nel restauro delle facciate dovrà curarsi la rimozione di rivestimenti in marmo od altro materiale, delle tubazioni degli scarichi e dell'impianto idrico e/o di qualsiasi altro materiale non originale, comprese le vetrinette espositive sporgenti e insegne luminose a bandiera.

6) - Sono vietati gronde e pluviali in p.v.c. ed infissi in alluminio colore oro/bronzo e/o argento.

7)- Per il controllo della compatibilità degli interventi in zona "A", si prescrive che nelle more del P.P., sono consentiti, con semplice autorizzazione concessione da parte del Sindaco, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione con il mantenimento dell'impianto tipologico strutturale e del partito architettonico, con la eliminazione delle superfetazioni degradanti e la conservazione e ripristino delle strutture storicizzate. I provvedimenti autorizzativi e gli allegati elaborati tecnici saranno contestualmente inviati alla Soprintendenza di Catania per eventuali azioni di vigilanza e tutela. B) Gli interventi di "ridisegno dell'impianto o del partito architettonico sono da sottoporre, invece, al preventivo parere della Soprintendenza per le valutazioni di compatibilità. Resta comunque vietato, fino all'approvazione del P.P., la edificazione di aree libere o da quelle rese libere da crolli o abbattimenti, e ciò al fine di non pregiudicare la corretta formazione del suddetto piano, salvo il caso di ripristino di parti di tessuti urbani fortemente degradati e da recuperare per contrastare ulteriori "abbandoni" e degradi. In questo caso le nuove strutture dovranno rispettare il disegno urbano e le densità edilizie ammesse non potranno superare il 50% delle preesistenti, giusta art.7, punto 1 comma 2° del D.M. 2-4-1968 n°1444 (sugli Standards).

j) – CONFORMITA' DEL FABBRICATO ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

L'edificio è stato edificato antecedente al 1967 come si evince dalla pag. 4 dell'atto di acquisto di [REDACTED] (allegato 5)

All'archivio dell'Ente non risultano atti inerenti la conformità urbanistica (allegato 6).

k) – POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36, DPR 380/2001

L'anno di costruzione è antecedente al 1967 come si evince dalla dichiarazione a pag. 4 dell'atto di acquisto redatto dal Notaio Nunzio Isola (allegato 5).

Sarà necessario redigere il frazionamento che ha originato l'unità immobiliare che risulta sita nel Comune di Bronte (CT) in via Poliziano n 2 censita all'Ufficio del territorio di Catania al fg 82 part. 4577 sub 3 già 4576 sub 1 rendita € 72,30 cat A/4classe 2 consistenza 3,5 vani. (allegato 3).

Il frazionamento in sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001 con S.C.I.A. IN

SANATORIA ha i seguenti oneri:

S.C.I.A. in sanatoria	€ 516,00
DIRITTI DI SEGRETERIA	€ 120,00
COMPETENZE PROFESSIONISTA	€ 1.500,00
TOTALE	€ 2.136,00

l) – VERIFICA SANABILITA' IMMOBILI AI SENSI DELL'ART. 40, 6^A COMMA DELLA LEGGE N. 47/1985 O DELL'ART. 46 c 5 D.P.R. 380/01 O CONDONABILI AI SENSI DEL D.L. 269/2003.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento non si trova nelle condizioni previste dai suddetti articoli.

m) – ONERI ECONOMICI PER LA DEMOLIZIONE IN CASO DI IMMOBILI ABUSIVI NON SANABILI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento non si trova nelle condizioni di non sanabilità.

n)- FORMALITA', VINCOLI E ONERI, DI NATURA CONDOMINIALE

L'immobile non è soggetto a gestione condominiale.

o) - FORMALITA', VINCOLI E ONERI, DI NATURA CONDOMINIALE

L'immobile non è soggetto a gestione condominiale.

p) - CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello, uso civico o eventuale affrancazione, in quanto il diritto di proprietà degli esecutati non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà, come si evince anche dalla Certificazione Notarile prodotta in atti redatta dal **Notaio dott.sa Giulia Messina Vitrano**.

q) - SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

L'immobile non è soggetto a gestione condominiale.

r) - STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile attualmente è utilizzato dall'esecutato e dalla figlia. L'immobile è utilizzato dall'esecutato in quanto era presente nell'immobile il giorno del primo sopralluogo nonostante non avesse ritirato la R.a.r.

s) - TIPOLOGIA-UBICAZIONE ED ELEMENTI ESSENZIALI DI IDENTIFICAZIONE

DEL BENE

L'immobile oggetto di stima fa parte di una palazzina di tre piani fuori terra nel centro storico di Bronte (CT) in via Poliziano n 2 ed è ubicato piano terra.

L'anno di costruzione è antecedente al 1967 come si evince dalla dichiarazione a pag. 4 dell'atto di acquisto redatto dal Notaio Nunzio Isola (allegato 5).

L'accesso all'immobile dalla via Poliziano n 2 per mezzo di un portoncino. (vedi foto n. 1, 2,) (allegato 8, 9)

Tribunale di Catania G.E. Dott. Cristiana La Delfa : Procedimento R.G. n°220/2024
C.T.U. Arch. Alberta de Guidi, via Sapuppo 5 - 95121 Catania

Descrizione dell'immobile ABITAZIONE:

al fg 82 part. 4577 sub 3 già 4576 sub rendita € 72,30

Il palazzetto si presenta in scadente stato di manutenzione. (vedi foto n. 1, 2) (allegato 8, 9)

L'ingresso dell'appartamento è al piano terra e vi si accede tramite il portoncino prospiciente sulla strada (vedi foto n. 1, 2) (allegato 8, 9).

L'appartamento ha una superficie al piano terra al netto dei muri esterni di mq 37,00 costituito da una piccola zona di ingresso, (vedi foto n. 3, 4) attraverso il quale si accede ad un altro vano attrezzato a cucina soggiorno, (vedi foto n. 5, 6, 9) e ad un wc (vedi foto n. 7, 8). Per mezzo di una scala si accede al piano superiore (vedi foto n. 11) della superficie di 32 mq al netto dei muri esterni dove sono ubicati tre vani le cui altezze non superano i 2,00 ml adibite a camere da letto (vedi foto n. 12, 13, 14)

Tutto l'appartamento ha affacci sugli spazi esterni.

La struttura dell'immobile è in muratura tradizionale.

- **Le rifiniture** dell'immobile sono di scarsa qualità
- **i pavimenti** sono in ceramica (vedi foto n. 6, 7, 9, 13,) in tutta la superficie
- **i rivestimenti** e pavimenti del bagno sono in ceramica (vedi foto n. 11, 12)
- **le pareti** sono tutte rivestite di perlinato di legno (vedi foto n. 6, 7, 9, 10, 14) ad eccezione del wc.
- **gli infissi esterni** sono in metallo (vedi foto n. 10)
- **l'altezza** dei vani al piano terra è pari a m. 2,70. Il primo piano m 2,00
- **la manutenzione** di tutto l'appartamento si presenta in stato scadente

E' inoltre dotato di:

- **impianto elettrico** non certificato
- **impianto idrico** non certificato

Non è dotato di:

Tribunale di Catania G.E. Dott. C. La Delfa : Procedimento R.G. n°220/2024
C.T.U. Arch. Alberta de Guidi, via Sapuppo 5 - 95121 Catania



Non è dotati di:

- **impianto di riscaldamento**



t) - STIMA DELL'IMMOBILE

DESCRIZIONE DEI CRITERI DI VALUTAZIONE

Lo scopo della stima è di determinare il più probabile valore di mercato del bene in esame, la valutazione può essere fatta con diversi metodi.

Al fine di superare le incongruenze che potrebbero sorgere nella valutazione del presunto valore dei beni si è ritenuto opportuno determinare il probabile valore di mercato facendo la media dei valori ricavati con i due diversi metodi e precisamente:

1) per via analitica: attraverso la capitalizzazione del reddito netto annuo presunto ritenuto costante e perpetuo, che si determina sulla base del canone locativo annuo del bene calcolato in regime di libero mercato e decurtato dalle spese;

2) per via sintetica: seguendo la stima per coefficienti di merito sulla base dei probabili valori di mercato a m² di unità immobiliari simili, congruamente rapportati mediante coefficienti correttivi che tengono conto della diversa ubicazione, del tipo di costruzione, del grado di vetustà, del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale, del diverso stato di conservazione e manutenzione delle caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità della zona, rumorosità e comodità di parcheggio etc.) e di tutte quelle caratteristiche che influenzano il prezzo di mercato.

Immagine sito nel Comune di Bronte (CT) via Poliziano n 2, Piano Terra e 1 Piano

Metodo analitico per capitalizzazione del reddito netto

Tale procedimento consiste nella determinazione il probabile valore del bene da stimare in funzione del reddito annuo netto capitalizzato:

Tribunale di Catania G.E. Dott. Cristiana La Delfa : Procedimento R.G. n°220/2024
C.T.U. Arch. Alberta de Guidi, via Sapuppo 5 - 95121 Catania

ASTE
GIUDIZIARIE®

Da indagini economiche effettuate sui canoni di affitto, sia nel libero mercato che dalle quotazioni OMI

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
immobiliare.it

Bronte • Catania

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ricerca AI Tutti i filtri (4) Affitta Appartamento Prezzo 60 m² - 80 m²

Immobiliare.it > Provincia di Catania > Bronte

1 risultato per: appartamenti con 1 bagno in affitto Bronte

↑ ↓ Più rilevanti



€ 250/mese

Bilocale via Fernando Santi, Bronte

2 locali

70 m²

1 bagno

Piano 1

Balcone

Terrazzo

MESSAGGIO



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Catania G.E. Dott. C. La Delfa : Procedimento R.G. n°220/2024
C.T.U. Arch. Alberta de Guidi, via Sapuppo 5 - 95121 Catania

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
 Provincia: CATANIA
 Comune: BRONTE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20STORICO-VIE%20-%20LUCCIOLA%20-%20GARIBALDI%20-%20VITT. ALFIERI%20-%20CLEOPATRA%20-%20SANTI%20-%20G. GRASSI%20FIREN
 Codice zona: B%20CARDINAL%20DE%20LUCA%20-%20A. CANOVA%20-%20C.

Microzona: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	420	630	L	1,4	2,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	280	400	L	1	1,4	L
Autonnesse	Normale	330	480	L	1,4	2,1	L
Box	Normale	470	700	L	1,8	2,7	L

Stampa Legenda

si è determinato che il canone mensile per l'immobile in questione può essere assunto pari a € 200,00;

Valore del reddito mensile ritenuto congruo e duraturo:

€ 200,00 (€ DUECENTO/00)

Detraendo per:

ammortamento	0,01%
manutenzione	0,3%
amministrato e servizi	0,001%
assicurazione	0,01%
tasse ed imposte	0,17%
totale	0,491%

Per cui dal reddito netto annuo

€ 100,00 x (1-0,491) = € 101,80 x 12 = € 1.221,60

Trattandosi di un immobile a reddito medio, il più opportuno tasso di capitalizzazione si può ritenere del 4,0%.

Quindi il metodo analitico conduce ad un valore complessivo di:

Tribunale di Catania G.E. Dott. Cristiana La Delfa : Procedimento R.G. n°220/2024
 C.T.U. Arch. Alberta de Guidi, via Sapuppo 5 - 95121 Catania

(€1.221,60 x 100) : 4,0 = € 27.147,67

Pari ad un prezzo al mq di € 603,26

Stima per via sintetica e per coefficienti di merito

Sulla base di informazioni ricavate da indagini sul campo sia nel libero mercato

che dalle quotazioni OMI,

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: BRONTE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20STORICO-VIE%20-%20LUCCIOLA%20-%20GARIBALDI%20-%20VITTALFIERI%20-%20CLEOPATRA%20-%20SANTI%20-%20GRASSI%20FIREN
Codice zona: %20CARDINAL%20DE%20LUCA%20-%20A.CANOVA%20-%20C.

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	420	630	L	1,4	2,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	280	400	L	1	1,4	L
Autorimesse	Normale	330	480	L	1,4	2,1	L
Box	Normale	470	700	L	1,8	2,7	L

Stampa

Legenda



€ 13.000

Bilocale via Felice Cavallotti 60, Bronte

2 locali 48 m² 1 bagno Piano 2

MESSAGGIO



€ 28.000

Bilocale piazza Papa Leone XIII 5, Bronte

2 locali 60 m² 1 bagno Piano R

MESSAGGIO



immobiliare.it

Bronte • Catania

Ricerca AI

Tutti i filtri (3)

Compra

Appartamento

Prezzo

40 m² - 60 m²

immobiliare.it > Provincia di Catania > Bronte

5 risultati per: appartamenti in vendita Bronte

↑ ↓ Più rilevanti

Tribunale di Catania G.E. Dott. C. La Delfa : Procedimento R.G. n°220/2024
C.T.U. Arch. Alberta de Guidi, via Sapuppo 5 - 95121 Catania

il prezzo medio di mercato di unità immobiliari per uso abitativo con caratteristiche buone nella zona interessata, riferito a metro quadrato di superficie commerciabile, può essere assunto pari da € 200,00 ad €. 600,00. Per l'immobile oggetto di stima si ritiene che il prezzo congruo sia di € 550,00.

Partendo da tale valore, si sono confrontate le caratteristiche specifiche delle unità immobiliari da valutare, con quelle dell'unità "campione" il cui prezzo è quello medio di mercato, ottenendo così i valori correttivi, definiti *coefficienti di merito*, con cui moltiplicare il prezzo di mercato del bene preso come paragone ed assunto.

Sulla base di un attento esame si sono determinati i seguenti coefficienti di merito:

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,1
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	1
	Da 20 a 40 anni	0,95
	Più di 40 anni	0,9
FINITURE	Storiche	1,1
	Signorili	1,05
	Civili	1
	Economiche	0,9
MANUTENZIONE	Ottima	1,05
	Buona	1,03
	Normale	1
	Scadente	0,9
ASCENSORE	Presente o inutile	1
	Assente 2° piano	0,95
	Assente 3° piano	0,88
	Assente 4° piano	0,8
	Assente 5° piano	0,7
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,1
	Singolo	1
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centrale	1
	Assente	0,9
CONDIZIONATORE	Centrale	1,04
	Autonomo totale	1,03
	Autonomo parziale	1,02
	Assente	1
SPAZI COMUNI	Assenti	1

Tribunale di Catania G.E. Dott. Cristiana La Delfa : Procedimento R.G. n°220/2024
C.T.U. Arch. Alberta de Guidi, via Sapuppo 5 - 95121 Catania



	Strada accesso		0,9
	Cortile		1,02
	Giardino		1,04
	Parco		1,06
PARCHEGGIO	Assente		1
	Posto auto per UI		1,04
ESPOSIZIONE	Doppia/ordinaria		1
	Strada pubblica		1,2
	Cortile interno		0,9
SERVIZI PUBBLICI	Vicini		1,2
	Lontani		0,9
Coefficiente globale			0,94



Il coefficiente di merito finale risulta pari a: $C_m = 0,94$ (Coefficiente di merito)

L'appartamento ha una superficie interna **al lordo dei muri interni e al netto dei muri esterni** di mq 48,20, ed una superficie di mansarda non abitabile di mq 32.

Il calcolo del valore del bene è stato determinato in funzione del valore di mercato del bene stesso per la superficie convenzionale, la quale è data dalla somma della superficie interna dell'appartamento (S_i) più il 25% della superficie della mansarda non abitabile in quanto l'altezza è inferiore ai 2,40 ml (S_m).

Sulla base di tali dati, la superficie convenzionale risulta pari a:

$$S_c = S_i + 25\% S_m$$

$$S_c = 37,00 \text{ (mq.)} + 0,25 \times 32 \text{ (mq.)} = 45,00 \text{ mq.}$$

e il valore di mercato determinato con tale metodo è dato da:

$$V_m = V_c \times S_c \times C_m = 550,00 \times 45,00 \text{ mq.} \times 0,94 = \text{€ } 23.383,40$$

Pari ad un prezzo al mq di € 561,45

Facendo la media dei due valori ottenuti, il probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in esame è pari a: **€ 25.265,04**

Pari ad un prezzo al **mq di € 561,45**



u) - RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO

Per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si applica la una riduzione nella misura del 18 % del valore stimato;

Il valore di mercato dell'unità immobiliare in esame **è pari ad € 20.717,33**

Il valore di mercato **ridotto è pari ad € 20.717,33 arrotondato ad € 21.000,00**

Pari ad un prezzo al mq di **€ 467,00**

v) - LOTTI E PIANI DI VENDITA

Vista la natura dei beni pignorati, in quanto il bene è indivisibile, si ritiene di effettuare la vendita in un unico lotto

- **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** sita nel Comune di Bronte (CT) in in via Poliziano 2;
- **L'abitazione** censita all'Ufficio del territorio di Catania al fg 82 part. 4577 sub 3 già 4576 sub 1 rendita € 72,30 cat A/4classe 2 consistenza 3,5 vani. (allegato 3)
- **l'abitazione**, ha una superficie interna **al lordo dei muri interni e al netto dei muri esterni** di mq 45,00. L'abitazione confina a nord con la via Poliziano a ovest con la via Leonardo Da Vinci a est e a sud con altre proprietà.

VALORE DI MERCATO € 25.265,04 (€ VENTICINQUEMILADUECENTOESSANTACINQUE/04)

VALORE RIDOTTO € 20.717,33 arrotondato 21.000,00 (€ VENTUNOMILA/00)

Da tale valore si detraggono le spese relative alle pratiche di frazionamento in sanatoria e relativo Docfa che non si effettuano in questa fase per non appesantire economicamente la procedura visto il basso valore dell'immobile:

S.C.I.A. IN SANATORIA € 2.136,00

DOCFA € 770,00

per un importo complessivo di **€ 2.906,00**

- **Il valore di mercato dell'unità immobiliare in esame detratto delle spese è pari a:**

Tribunale di Catania G.E. Dott. Cristiana La Delfa : Procedimento R.G. n°220/2024
C.T.U. Arch. Alberta de Guidi, via Sapuppo 5 - 95121 Catania

€ 18.094,00 arrotondato a 18.100,00 (€ diciottomilacento/00).

w) - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE

La documentazione fotografica, sia interna sia esterna, si trova allegata alla presente relazione (allegato 8 e 9) così come la documentazione urbanistica (allegato 6) e la visura, la planimetria e la mappa catastale acquisite (allegato 3), la documentazione ipocatastale, (allegato 4) il rilievo (allegato 7).

x) - ACCERTARE NEL CASO SI TRATTI DI BENE INDIVISO, LA VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO

Il bene è per 1/2 degli esecuti. Il bene non è divisibile.

y) - NEL CASO SIANO PRESENTI PIU' BENI PIGNORATI IN QUOTA IL PERITO PREDISPORRA' UN PROGETTO DI DIVISIONE TENENDO CONTO DELLE SINGOLE QUOTE DEI COMPROPRIETARI

Nel caso in esame non si tratta di beni pignorato in quota.

6.0 CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, si ribadiscono di seguito le conclusioni alle quali il sottoscritto Esperto Stimatore è giunto, riassumendo in breve quanto esposto nei precedenti capitoli.

Gli immobili oggetto della presente Procedura Esecutiva consistono in:

- 1- Unità immobiliare sita nel Comune di Bronte (CT) in via Poliziano n 2 censita all'Ufficio del territorio di Catania al fg 82 part. 4577 sub 3 già 4576 sub rendita € 72,30 cat A/4classe 2 consistenza 3,5 vani. (allegato 3)

L'immobile non è divisibile ed il **valore** stimato è di **€ 25.265,04**.

Applicando una riduzione del prezzo di mercato, per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti nella misura del 18%, e detraendo le spese per lavori, il valore risulta di **€ 20.717,33 arrotondato 21.000,00** (€ ventunomila/00)

Vista la natura del bene pignorato, si ritiene la vendita in un unico lotto.

- **IL VALORE RIDOTTO DEL LOTTO È PARI A:**
- **€ 20.717,33 arrotondato 21.000,00** (€ ventunomila/00)
- **Il valore di mercato dell'unità immobiliare in esame detratto delle spese è pari a: 18.094,00**

- **arrotondato per eccesso pari a 18.100,00 (€ diciottomilacento/00).**

- L'immobile risulta di proprietà dei **Debitori Esecutati**, sig.ra [REDACTED] e sig. [REDACTED] e occupa l'immobile.

- I dati di **descrizione** e di **consistenza** delle unità immobiliari pignorate, compresi i dati **catastali** e l'**ubicazione**, nonché le **formalità** da cancellare con il decreto di trasferimento, riportati nella presente relazione, sono stati ottenuti dalla documentazione in atti, in seguito ai **sopralluoghi** effettuati e dagli **accertamenti** eseguiti presso i competenti uffici.

La planimetria catastale non esiste in quanto non è mai stato effettuato un frazionamento planimetrico relativamente al sub. 3 oggetto della presente relazione. (allegato 3 in cui si evince in annotazione *"inesistenza della scheda planimetrica da associare all'unità immobiliare"*)

L'edificio allo stato attuale non è conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia (allegato 9) in quanto all'archivio dell'Ente non risultano atti inerenti la conformità urbanistica (allegato 6). L'anno di costruzione è

antecedente al 1967 come si evince dalla dichiarazione a pag. 4 dell'atto di acquisto redatto dal Notaio Nunzio Isola (allegato 5).

Sarà necessario redigere il frazionamento che ha originato l'unità immobiliare che risulta sita nel Comune di Bronte (CT) in via Poliziano n 2 censita all'Ufficio del territorio di Catania al fg 82 part. 4577 sub 3 già 4576 sub 1. Tale frazionamento dovrà essere eseguito con la realizzazione di S.C.I.A. in sanatoria presso l'ufficio Urbanistico del Comune di BRONTE e, successivamente, una DOCFA presso l'Ufficio del Territorio di Catania.

Tale DOCFA verrà realizzato successivamente alla frazionamento effettuato con S.C.I.A. in sanatoria presso l'ufficio urbanistico del Comune di BRONTE per non gravare economicamente sulla procedura.

Con quanto sopra esposto la sottoscritta Esperto Stimatore ritiene di aver assolto il mandato ricevuto, rimanendo comunque a disposizione della S.V.I. per qualsivoglia ulteriore chiarimento.

Tanto si rassegna, in adempimento al mandato ricevuto

Il consulente tecnico

Arch. Alberta De Guidi

ALLEGATI

1. Pec e raccomandate
2. Verbale di sopralluogo
3. Visura catastale
4. Ispezione ipotecaria
5. Atto di acquisto
6. Documentazione urbanistica
7. Rilievo
8. Rilievo con identificazione foto
9. Documentazione fotografica

Tribunale di Catania G.E. Dott. C. La Delfa : Procedimento R.G. n°220/2024
C.T.U. Arch. Alberta de Guidi, via Sapuppo 5 - 95121 Catania