

ASTE GIUDIZIARIE  
ESECUTIVE

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

ESECUZIONE  
GELA CHISARI

**DOTT. SSA ANGELA CHISARI**

**CONTRO:**

DEBITORI ESECUTATI



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

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

e-mail: [angelo.brafa@gmail.com](mailto:angelo.brafa@gmail.com), -- PEC: [angelo.brafa@ingpec.eu](mailto:angelo.brafa@ingpec.eu)

***Tribunale di Catania******Sesta Sezione Civile******Sezione esecuzioni immobiliari*****Relazione Tecnica-Estimativa****Oggetto:**

Valutazione economica di:

- 1) Appartamento per civile abitazione

**Localizzazione:**

- Catania; Via Naumachia

**Procedura N. 238/2023**

AMCO Asset / Debitori Esecutati

**G.E.****Dott.ssa Angela Chisari**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

**C.T.U.**

Ing. Angelo Brafa

Via Porto Ulisse 90 - 95126 Catania

e-mail: angelo.brafa@gmail.com

PEC: angelo.brafa@ingpec.eu

**File:**

238\_2023\_Relazione\_Tecnica

**Rev.1****Deposito:**- Cancelleria Sezione Esecuzioni  
Immobiliari

- Presso Studio

**Data:**il valore esito della presente  
relazione è riferito alla data del  
26 Febbraio 2025**Timbro****Firmata digitalmente da:**

Ing. Angelo Brafa

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

## INDICE

|                                                          |    |
|----------------------------------------------------------|----|
| PREMESSA .....                                           | 4  |
| 1 OPERAZIONI PERITALI .....                              | 6  |
| 2 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI .....           | 7  |
| 3 DATI IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI .....               | 7  |
| 4 PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI .....                     | 8  |
| 5 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....        | 10 |
| 6 CONFORMITÀ DEI DATI CATASTALI .....                    | 11 |
| 7 DESTINAZIONE URBANISTICA .....                         | 12 |
| 8 REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA .....               | 13 |
| 9 DISPONIBILITÀ DEI BENI .....                           | 14 |
| 10 DESCRIZIONE IMMOBILE .....                            | 15 |
| 11 CONSISTENZA COMMERCIALE .....                         | 19 |
| PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE IMMOBILI .....        | 21 |
| 12 SCOPO DELLA STIMA .....                               | 21 |
| 13 CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA .....               | 22 |
| 14 FONTI DOCUMENTALI .....                               | 23 |
| 15 CENNI SULLA CONGIUNTURA DEL MERCATO IMMOBILIARE ..... | 24 |
| 16 DETERMINAZIONE STIMA IMMOBILI .....                   | 25 |
| 17 DETERMINAZIONE PREZZO BASE D'ASTA .....               | 32 |
| 18 CONSIDERAZIONI E PIANO DI VENDITA .....               | 34 |
| 19 RILIEVO FOTOGRAFICO .....                             | 36 |
| 20 DIVISIBILITÀ .....                                    | 36 |
| 21 PROGETTO DI DIVISIONE .....                           | 37 |
| CONCLUSIONI .....                                        | 37 |
| ALLEGATI .....                                           | 38 |

Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

## Premessa

In esito al decreto di nomina del 22/10/2024, il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, Dott.ssa Angela Chisari, 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. 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;
- j. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>a</sup> 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. 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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota
- k. 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).
- l. 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;
- m. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; 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;
- n. 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





| Dati della richiesta<br>Catasto Fabbricati                                                      |                     | Comune di CATANIA (Codice:C351)<br>Provincia di CATANIA<br>Foglio: 69 Particella: 313 Sub.: 18 |            |     |                     |            |           |        |             |                                                                              |             |                                                                        |  |        |  |        |  |   |  |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------|--|--------|--|--------|--|---|--|--|--|
| <b>INTESTATI</b><br><div> <div>1</div> <div></div> </div> <div> <div>2</div> <div></div> </div> |                     |                                                                                                |            |     |                     |            |           |        |             |                                                                              |             | (1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni                   |  |        |  |        |  |   |  |  |  |
| Ucita immobiliare dal 09/11/2015                                                                |                     |                                                                                                |            |     |                     |            |           |        |             |                                                                              |             | ASTE GIUDIZIARIE                                                       |  |        |  |        |  |   |  |  |  |
| N.                                                                                              | DATI IDENTIFICATIVI |                                                                                                |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |                                                                              |             | DATI DERIVANTI DA                                                      |  |        |  |        |  |   |  |  |  |
|                                                                                                 | Sezione Urbana      | Foglio                                                                                         | Particella | Sub | Zona Cem.           | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale                                                         | Rendita     |                                                                        |  |        |  |        |  |   |  |  |  |
| 1                                                                                               |                     | 69                                                                                             | 313        | 18  | 1                   |            | A/2       | 3      | 4,5 v.m.    | Totale 0,4 m <sup>2</sup><br>Totale valore aree scoperte*: 91 m <sup>2</sup> | Euro 429,95 | Variazione del 09/11/2015 - Insemento in virtue dei dati di superficie |  |        |  |        |  |   |  |  |  |
| Indirizzo: VIA NAUSICLIA n. 109 Piano 2                                                         |                     |                                                                                                |            |     |                     |            |           |        |             |                                                                              |             | Partita                                                                |  | 110249 |  | Mod.43 |  | - |  |  |  |
| Note/Es:                                                                                        |                     |                                                                                                |            |     |                     |            |           |        |             |                                                                              |             |                                                                        |  |        |  |        |  |   |  |  |  |

Effettuando un controllo della documentazione, si è avuto modo di verificare che c'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed i titolari del cespite pignorato.

### 3.2 Confini

L'appartamento, ubicato al piano secondo, nel suo insieme confina:

- A nord con area su via Naumachia;
- Ad ovest con vano scala e con unità immobiliare identificata con Int.A sub.17;
- Ad est con altra unità immobiliare,
- A sud con area su cortile comune;

#### 4 Proprietà dei beni pignorati

#### 4.1 Correttezza dati Pignoramento

**QUESITO** 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;

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Catania, in data 02/05/2023 ai nn.20662/15669, sono corretti, il pignoramento, per così come trascritto, colpisce:

| Immob. | descrizione                                                                                                                          | quota<br>pignorata | Note |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------|
| 1      | Appartamento sito in Catania, Via Naumachia n.109, piano secondo, al Catasto Fabbricati al foglio 69, part.313, sub.18, di vani 4,5. | Piena<br>proprietà | //   |

## 4.2 Verifica quota proprietà

**QUESITO** verificaci la propriet  dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altres , se essi siano in compropriet  o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la propriet  per effetto di successione mortis causa verificaci la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredit ), 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 n  la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

L'appartamento oggetto di procedura esecutiva, è pervenuto in piena proprietà ai debitori per atto di compravendita del 24/08/2011, rogato dal notaio Portale Giusy, rep. 80132/7190, trascritto presso la Conservatoria di Catania addi' 26/08/2011 ai nn.44505/32004, da potere di [REDACTED]

### 4.3 Vincoli ed Oneri

Relativamente agli immobili pignorati, non esistono vincoli particolari che possono influire sul suo valore.

#### 4.4 Titolo di Provenienza nel Ventennio

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

È stata accertata l'esatta provenienza del bene verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Ai debitori, in regime di separazione dei beni, l'immobile sopra identificato, è pervenuto per la quota di 1/2 ciascuno, per atto di compravendita rogato dal notaio Portale Giusy, rep. 80132/7190, trascritto presso la Conservatoria di Catania addi' 26/08/2011 ai nn.44505/32004.

La Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato  
Ipocatastale del 03/05/2023, a firma del notaio Giulia  
Barbagallo, notaio in Palermo, in atti, analizza  
dettagliatamente lo stato delle trascrizioni a favore e

contro il debitore esecutato e dei loro danti causa, nel ventennio antecedente il pignoramento.

**QUESITO** segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di  
**E** 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;

In ottemperanza all'ex art. 567, 2° comma codice di procedura civile, il sottoscritto accedeva alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Catania per eseguire le copie degli atti contenuti nel fascicolo e valutare la completezza dei documenti. Ritenuto che ai sensi del sopra citato articolo di legge, la documentazione, è completa, si è proceduto all'istruzione della perizia.

## 5 Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli

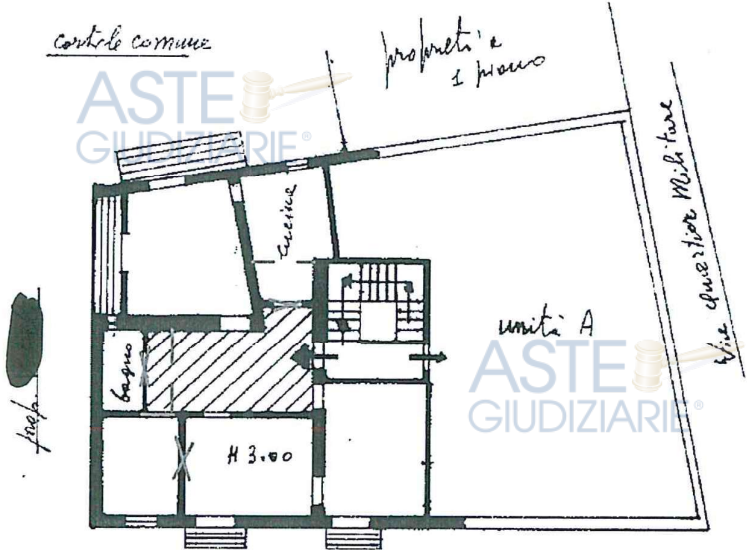
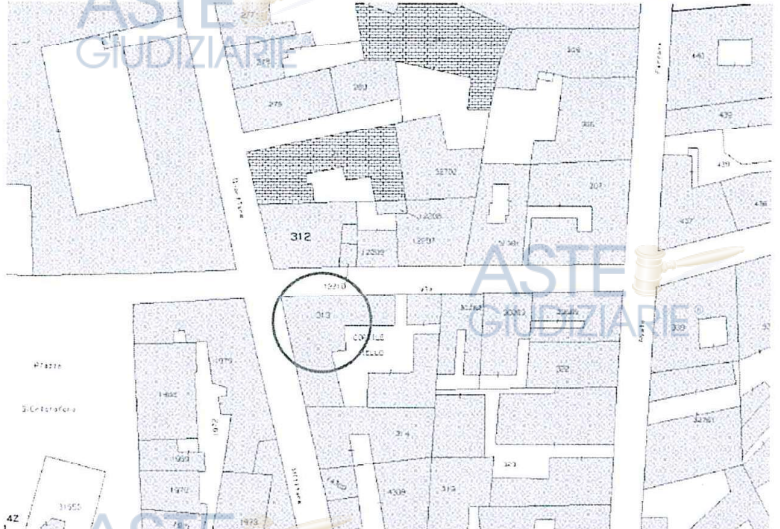
**QUESITO** accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

Vincoli ed oneri cancellati o comunque regolarizzati nel  
contesto della procedura:

Sull'immobile pignorato, sito in Catania, sopra descritto, risultano le seguenti trascrizioni:

- a. **Ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Catania il 26/08/2011 ai nn.44506/6523, atto notarile pubblico notaio Portale Giusy di Catania del 24/08/2011, rep.80133/7191, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena per capitale 120.000,00 €, per gravante sulla piena proprietà degli immobili sopra descritti.
- b. **Pignoramento immobiliare presso Corte di Appello di Catania del 29/03/2023 rep.n.2881**, trascritto presso la Conservatoria di Catania il 02/05/2023 ai nn.20662/15669 a favore di Amco Asset Management Company, contro [REDACTED]



| Planimetria appartamento,                                                                                                                                                                                                            | TAV.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Controle Comune</p> <p>proprietà 1 piano</p> <p>scale</p> <p>unità A</p> <p>H 3.00</p> <p>VIA NAUMACHIA 109</p> <p>Viale questore Militone</p> | <p>❖ Planimetria catastale appartamento</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. È stata eliminata una parete interna unificando di fatto due locali,</li><li>2. È stata spostata una porta sul corridoio,</li><li>3. Balcone chiuso con struttura in alluminio e vetri</li><li>4. Parete interna spostata per allargare il locale bagno e chiusa porta interna</li></ol> |
|                                                                                                                                                   | <p>❖ Identificazione del bene su mappa catastale</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

La planimetria catastale, risulta comunque difforme dallo stato dei luoghi, pertanto è necessario regolarizzare la planimetria catastale tramite pratica DOCFA.

#### 7 Destinazione Urbanistica

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

Trattandosi di edificio per civile abitazione, relativamente agli immobili pignorati, non si è ritenuto opportuno richiedere il certificato di destinazione



