

# TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE VI CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO n° 253/2024 R.G.

PROMOSSO da :

ALTEA SPV S.R.L.

Rappresentato e difeso da :

*Avv. Cristiano Augusto Tofani*

C O N T R O

DAIDONE CARMELO

G.E. : *dott. ssa Delfa Cristiana*

C.T.U. : *dott. ing. Mauro Gangemi*





---

**INDICE:**



- 1. Premessa pag. 3
- 2. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato pag. 10
- 3. Conclusioni pag. 24
- 4. Allegati pag. 26





## 1- PREMESSA

Con comunicazione del 28.08.2025, l'Ill.mo Giudice delle esecuzioni *dott.ssa Delfa Cristiana*, nominava il sottoscritto *dott. ing. Mauro Gangemi*, con studio in Acireale in C.so Umberto 78 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania con il n° A5348 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania al n. 1399, Esperto Stimatore nella procedura esecutiva immobiliare n. RGE 253/2024.

Accettato l'incarico, dopo aver prestato il giuramento di rito, ricevetti il seguente mandato :

- 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, 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;*
- 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 dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;*

***f)** segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per 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 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 riguarda 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 dei beni prevista dallo strumento urbanistico 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 medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanza 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;*

*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;

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) alleggi 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 I 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 dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente 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 procedente.*

In data 09.10.2025, il sottoscritto E.S. congiuntamente al Custode Giudiziario dott. Scarlatta, si recava presso i luoghi oggetto di controversia, per espletare il suddetto mandato.

Identificato l’immobile sito in via Piave n.23 a Piedimonte Etneo, come da comunicazioni di rito alle ore 9.30 si cercava di accedere all’immobile ma invano in quanto l’esecutato era assente.

In data 14.10.2025, il sottoscritto E.S. congiuntamente al Custode Giudiziario dott. Scarlatta, dopo accordi telefonici con l’esecutato si recava nuovamente presso i luoghi oggetto di controversia, per espletare il suddetto mandato. Era presente sul luogo l’esecutato [REDACTED] identificato per mezzo di C.I. n. [REDACTED] oltre che alle tre figlie [REDACTED].

Premesso ciò, lo scrivente esperiva le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all’espletamento del mandato affidatogli. Le risultanze ottenute sono rassegnate nel presente elaborato, corredate dalla documentazione necessaria .





## 2 - RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO



### **a – Certificazioni catastali-ispezioni ipotecarie-titoli di provenienza**

Sono presenti in allegato la visura catastale, la planimetria catastale, l'estratto di mappa catastale, l'ispezione ipotecaria redatta dallo scrivente in data 03.02.2026 e l'atto di acquisto dell'immobile del 24.09.2008.



### **b - Identificazione del bene**

L'immobile oggetto dell'atto di pignoramento è costituito da:

- *Un immobile per civile abitazione sito al piano terra del fabbricato sito a Piedimonte Etneo via Piave n 23;*



L'immobile, casa terranea indipendente, è composto da un piano terra e dal sovrastante piano terrazzato. Il piano terra si presenta internamente sufficientemente rifinito. In particolare si sono rilevate le seguenti caratteristiche:



- pareti rifinite con pittura;
- infissi esterni in alluminio;
- porte in legno ;
- pavimenti in gres porcellanato;
- prospetti esterni del fabbricato da manutenzionare;
- servizio igienico;
- impianto elettrico sottotraccia;



L'appartamento necessita di interventi di manutenzione.





È presente sempre al piano terra una piccola corte dalla quale si accede ad un deposito in muratura con sovrastante terrazzo piano di copertura entrambi in pessime condizioni.

**c – Correttezza dei dati riportati nell’atto di pignoramento**

E’ accertata la completezza della documentazione prodotta.

**d – Proprietà dei beni**

██████████ piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo popolare in PIEDIMONTE ETNEO (CT) Foglio 33 Particella 95 Subalterno 1 Natura A4 Consistenza 7 vani Indirizzo VIA PIAVE n. 23 Piano T-1.

**e – Provenienza dei beni**

Alla data del 14/05/2024, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

A ██████████, la piena proprietà in regime di separazione dei beni dell’immobile Piedimonte Etneo Foglio 33 Particella 95 Sub. 1 è pervenuta per atto di compravendita del 24/09/2008 Numero di repertorio 60359/18471 Notaio GIAMPORCARO FRANCESCO Sede FIUMEFREDDO DI SICILIA (CT) trascritto il 01/10/2008 nn.

55962/35892 da potere di ██████████ Nata il ██████████ a ██████████ (CT) Codice fiscale ██████████, ██████████ Nata il ██████████ a ██████████

██████████ Codice fiscale ██████████ ██████████  
Nata il ██████████ a ██████████ (CT) Codice fiscale ██████████

██████████, ██████████ Nata il ██████████ a ██████████  
(CT) Codice fiscale ██████████ ██████████ Nato il ██████████ a ██████████





[redacted] (CT) Codice fiscale [redacted]  
 [redacted] Nato il [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted]  
 [redacted] Nata il [redacted]  
 Codice fiscale [redacted], [redacted] Nato il [redacted]  
 [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted]  
 [redacted] Nato il [redacted] (CT) Codice fiscale [redacted];

Ai signori [redacted],  
 [redacted], l'immobile oggetto di procedura era  
 pervenuto per successione, in morte di [redacted] a  
 [redacted] Codice fiscale [redacted] deceduto il [redacted]  
 registrata il [redacted] al Numero di repertorio [redacted] UFFICIO DEL REGISTRO,  
 trascritta il [redacted] ai NN. [redacted] devoluta per legge e successiva trascritta il  
 [redacted] ai nn. [redacted] N.B.: Risulta trascritta in data [redacted] ai nn. [redacted]  
 accettazione tacita dell'eredità in morte di [redacted] Nato il [redacted] a  
 [redacted] (CT) Codice fiscale [redacted], da parte degli eredi  
 sigg.ri [redacted]  
 [redacted] nascente da atto Notaio Giamporcuro Francesco Sede  
 FIUMEFREDDO DI SICILIA (CT) del 24/09/2008;

A [redacted]  
 [redacted]  
 l'immobile oggetto di procedura era pervenuta: - per successione, in morte di [redacted]  
 [redacted] PIEDIMONTE ETNEO (CT) Codice fiscale [redacted]





[REDACTED], deceduta il [REDACTED] registrata il [REDACTED] al Numero di repertorio 25/574 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 11/11/2008 ai NN. 65133/41164 devoluta per legge N.B.: Risulta trascritta in data 02/01/2024 ai nn. 21/17 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] a PIEDIMONTE ETNEO (CT) Codice fiscale [REDACTED] da parte degli eredi sigg.ri [REDACTED], [REDACTED] nascente da atto Notaio Giamporcaro Francesco Sede FIUMEFREDDO DI SICILIA (CT) del 24/09/2008 - per successione, in morte di [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] (CT) Codice fiscale [REDACTED] deceduto il [REDACTED] registrata il [REDACTED] al Numero di repertorio 18/564 AGENZIA DELLE ENTRATE, trascritta il [REDACTED] ai NN. 28215/17486 devoluta per legge N.B.: Risulta trascritta in data 02/01/2024 ai nn. 19/15 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] Nato il [REDACTED] (CT) Codice fiscale [REDACTED] da parte degli eredi sigg.ri [REDACTED], [REDACTED] nascente da atto Notaio Giamporcaro Francesco Sede FIUMEFREDDO DI SICILIA (CT) del 24/09/2008.

**f - impossibilità di procedere ad un completo accertamento**

La documentazione presente nel fascicolo risulta completa al fine di procedere ad un completo accertamento.





**g – Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Nel ventennio preso in esame per mezzo di ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto in data 03.02.2026 ( si confronti il relativo allegato “Ispezioni Ipotecarie”)

gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE NN. 55963/11733 del 01/10/2008** IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 24/09/2008 Numero di repertorio 60360/18472 Notaio GIAMPORCARO FRANCESCO Sede FIUMEFREDDO DI SICILIA (CT) - A favore di BANCA PER LA CASA S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 13263030150 contro [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] (CT) Codice fiscale [REDACTED] capitale € 73.300,00 Totale € 109.950,00 Durata 25 anni Grava su Piedimonte Etneo Foglio 33 Particella 95 Sub. 1

- **TRASCRIZIONE NN. 23713/17843 del 14/05/2024** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 08/04/2024 Numero di repertorio 2352 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO C. D'APPELLO DI CATANIA Sede CATANIA A favore di ALTEA SPV S.R.L. Sede MILANO Codice fiscale 12398590963 (Richiedente: AVV. CRISTIANO AUGUSTO TOFANI VIA SARDEGNA 50 ROMA), contro [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] (CT) Codice fiscale [REDACTED] Grava su Piedimonte Etneo Foglio 33 Particella 95 Sub. 1.

**h – Regolarità catastale**

- Catasto fabbricati di PIEDIMONTE ETNEO (CT) Foglio 33 Particella 95 Subalterno 1 Natura A4 Consistenza 7 vani Indirizzo VIA PIAVE n. 23 in ditta a:





██████████ Nato il ██████████ a ██████████ (CT) Codice fiscale ██████████ proprietà 1/1 Dati derivanti da: AMPLIAMENTO del 09/11/2007 in atti dal 09/11/2007 (n.041811/2007).

Si segnalano diverse difformità a livello di planimetria catastale nel confronto tra lo stato attuale e quello censito catastalmente consistenti in :

- realizzazione di un ampliamento della superficie utile mediante la formazione di un locale coperto contiguo alla cucina della consistenza di circa 6 mq;
- eliminazione di un muro di spina (maschio murario portante) nel vano cucina;
- assenza di aperture nel locale deposito.

Per l'aggiornamento catastale si considera un costo di euro 1000. Per tali ragioni non è presente la conformità catastale dell'immobile oggetto di esecuzione.

**i – Destinazione urbanistica**

Considerato che trattasi di fabbricato, non è stato necessario acquisire o aggiornare il certificato di destinazione urbanistica.

**j – k – l - m Conformità urbanistica - eventuali abusi ,possibili sanatorie e costi**

Per come riportato nell'atto di acquisto del 24.09.2008 rep n. 60359 redatto dal notaio Francesco Giamporcaro da Fiumefreddo di Sicilia (CT), l'unità immobiliare è stata costituita in data anteriore del 1 Settembre 1967 per cui urbanisticamente per la sua edificazione non è presente alcuna concessione/licenza edilizia.

Rispetto la planimetria catastale AMPLIAMENTO del 09/11/2007 in atti dal 09/11/2007 (n.041811/2007), si rilevano le seguenti difformità (abusi):





- realizzazione di un ampliamento della superficie utile mediante la formazione di un locale coperto contiguo alla cucina della consistenza di circa 6 mq;
- eliminazione di un muro di spina nel vano cucina;
- assenza di aperture nel locale deposito.



Queste opere sono state realizzate in assenza di autorizzazione urbanistica per come dichiarato da parte esecutata e ad oggi non è possibile sanare l'ampliamento della superficie coperta mentre per l'eliminazione del muro di spina nel vano cucina al fine di ottenere una autorizzazione in sanatoria diventa indispensabile che il consolidamento sismico dell'edificio (intervento molto dispendioso ed invasivo) dia dei risultati accettabili (poco probabile ed antieconomico). Pertanto per tali opere non essendo sanabili è necessario il ripristino dello stato dei luoghi allo stato originario: a tal fine sono necessari circa 3000 euro per la formazione del muro di spina e la demolizione del locale in ampliamento, più euro 600 per la rappresentazione in planimetria catastale delle aperture nel vano deposito. In totale sono necessari circa 3600 euro.



**n - Formalità,vincoli e oneri a carico dell'acquirente**

Non ne sono emerse.



**o - Formalità,vincoli e oneri inopponibili all'acquirente**

Non ne sono emerse.





**p – Censo ,livello o uso civico**

L'immobile non risulta gravato da vincoli da censo, livello o uso civico.



**q – Spese fisse di gestione**

L'immobile è un fabbricato indipendente quindi senza spese fisse di gestione di natura condominiale.



**r - Occupazione dei beni pignorati**

Al momento del sopralluogo il bene risultava essere occupato dall'esecutato [redacted] per mezzo di C.I. n. [redacted] oltre che dalle tre figlie [redacted]. Il sig. [redacted] dichiara di essere residente con il proprio nucleo familiare presso l'immobile pignorato. L'immobile per come visionato al momento del sopralluogo e considerato gli accessori presenti pare essere vissuto dallo stesso nucleo familiare: a riprova di ciò è stata fornita una bolletta di fornitura di energia elettrica intestata all'esecutato. Il sig. [redacted] dichiara di essere residente con il proprio nucleo familiare presso l'immobile pignorato.



**s- Indicazioni per le operazioni di vendita**

L'immobile *sito al piano terra e primo del fabbricato sito a Piedimonte Etneo via Piave n 23* è una casa terranea indipendente fronte strada, composta da un piano terra e dal sovrastante piano terrazzato. Il piano terra si presenta internamente sufficientemente rifinito. E' costituito da un ingresso, una camera da letto, un locale rip (adibito a vano letto), disimpegno, locale cucina e bagno. È presente sempre al





piano terra una corte esterna dalla quale si accede ad un deposito in muratura con sovrastante terrazzo piano di copertura entrambi in pessime condizioni. La consistenza lorda dell'immobile è di circa 135 mq compresi accessori, mentre la superficie del terrazzo calpestabile al piano I e di circa 57 mq.

L'immobile necessita di manutenzione in quanto si segnalano presenze di muffe ed infiltrazioni attive.



### **t – Stima del valore dell'immobile**

Per una valutazione dell'immobile, quanto più aderente alla realtà locale, si fa riferimento a due metodi estimativi: il *metodo sintetico-comparativo* e il *metodo della capitalizzazione del reddito*. Successivamente si procederà mediando i valori ottenuti.

Per entrambi i metodi ci si riferisce alla *superficie residenziale equivalente s.r.e.* in quanto il

**Valore** <sub>appart.</sub> = **Superficie res. equivalente\* valore al mq.**

in cui la superficie residenziale equivalente nel caso in oggetto è formata dalla somma della superficie residenziale coperta e di una aliquota dell'area scoperta (terrazzo e corte).

Nel caso in oggetto si ha:

$$\text{Sup.res.equivalente fabbricato} = (\text{Superficie residenziale} + (\text{snr terrazzo} \times 0,25 + \text{snr corte} \times 0,20)) = 135 \text{ mq} + (57 \text{ mq} \times 0,25 + 40,20 \text{ mq} \times 0,2) = 157,30 \text{ mq}$$

### **Metodo sintetico-comparativo corretto con coefficienti di merito**

I valori utilizzati nella seguente stima, sono stati desunti facendo riferimento al





valore di mercato per immobili analoghi a quello in oggetto per ubicazione e tipologia. Come valore commerciale unitario, si assume come valore indicativo quello dei dati “ dell’Osservatorio dei Valori Immobiliari”.

Tale valore viene corretto considerando alcuni coefficienti propri dell’immobile, denominati coefficienti di merito che tengono conto delle caratteristiche posizionali estrinseche (ubicazione ,contesto sociale,...), delle caratteristiche posizionali intrinseche (panoramicità, esposizione al sole ,...), delle caratteristiche tecnologiche, dello stato di conservazione e del livello di piano.

In riferimento, come detto ai dati dell’Osservatorio dei Valori Immobiliari, riferiti al I semestre 2025, relativamente al Comune di Piedimonte Etneo (Ct).

1) *Calcolo del valore dell’appartamento:*

$$\text{Valore}_{app.} = \text{Superficie residenziale equivalente} * \text{valore al mq} = 157,30 \text{ mq} * 450 \text{ €/mq} = 70.785 \text{ €}$$



*Calcolo del coefficiente di merito:*

dove:

COEFFICIENTI DI MERITO	IMMOBILE
<b>C1</b> = CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE	1
<b>C2</b> = CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE	1
<b>C3</b> = CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE	1
<b>C4</b> = STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZ.	1





<p><b>Caratteristiche Posizionali</b></p> <p><b>Estrinseche</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Qualificazione infrastrutturale</li> <li>▪ Prossimità al centro urbano</li> <li>▪ Accessibilità ai servizi pubblici</li> <li>▪ Accessibilità al trasporto pubblico</li> <li>▪ Presenza di servizi commerciali</li> <li>▪ Qualificazione ambientale</li> <li>▪ Salubrità della zona</li> <li>▪ Contesto sociale</li> <li>▪ Assenza di rumori</li> <li>▪ Densità edilizia</li> </ul>	<p><b>Caratteristiche Posizionali</b></p> <p><b>Intrinseche</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Panoramicità o visibilità</li> <li>▪ Orientamento</li> <li>▪ Esposizione al sole</li> <li>▪ Luminosità</li> <li>▪ Ventilazione</li> <li>▪ Salubrità del vano</li> </ul>
<p><b>C5 = LIVELLO DI PIANO</b></p>	<p><b>1</b></p>

Avendo utilizzato per l'appartamento in oggetto un valore che già tiene conto di eventuali coefficienti di merito come la posizione, le rifiniture ecc. ed anche per la zona e tipologia costruttiva pongo i coefficienti di merito pari ad 1, per cui:

Per cui il valore stima risulta essere:

$$\text{Valore di stima} = \text{Valore immobile} * \text{Coefficiente di merito}$$

**Per l'appartamento:**

$$\text{Coefficiente di merito}_{\text{appartamento}} = C1 * C2 * C3 * C4 * C5 = 1,00$$





**Valore di stima appartamento = 70.785,00 €**



**Metodo della capitalizzazione del reddito:**

Con detto metodo, il valore dell'immobile si determina in relazione al reddito che può produrre, cioè in riferimento al reddito che è conseguibile all'attualità, dalla locazione dello stesso.



Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto, si è ricavato:

**Calcolo valore immobile con il secondo metodo:**

**1) Appartamento**



Si assume un valore unitario di 2,00 euro/mq/mese che, per l'immobile in questione, consente di determinare un reddito mensile considerando una superficie di 157,30 mq pari a:



Reddito mensile = 157,30 mq x 2 euro/mq/mese = euro 314,60  
e per anno:

Reddito annuo = euro 314,60 x 12 mesi = 3.775,20 euro

ed al netto di detrazioni per imposte e tasse, conglobate nella misura del 20 % del Reddito annuo:

Reddito annuo netto = euro 3.775,20 x 80% = 3.020,16 euro



Saggio di capitalizzazione  $S = R/V$

R = reddito



S = valore

$S^* = R^*/V^* = 1,3 \times 12/330 = 0,047$





$$S^{**} = R^{**}/V^{**} = 1,9 \times 12/490 = 0,046$$

Assunto un saggio di capitalizzazione che può ritenersi pari a  $r = 4,65 \%$ , si ricava il valore reale:



$$V_{app} = \text{euro } 3.020,16 / 0,0465 = \text{euro } 64.949,67$$

### ESITO DELLA STIMA

Mediando i valori ottenuti con i due metodi di stima, si ottiene :



	<i>VALORE DI STIMA 1° METODO</i>	<i>VALORE DI STIMA 2° METODO</i>	<i>VALORE DI STIMA MEDIATO</i>
<i>appartamento</i>	<b>70.785,00 €</b>	<b>64.949,67 €</b>	<b>67.867,33 €</b>

Il valore di stima si arrotonda a:



*VALORE STIMA CASA TERRANEA = € 68.000 (sessantottomilaeuro)*  
*(432,30 €/mq)*



### u – Assenza di garanzia per vizi del bene venduto

Tenendo conto della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto che incide in misura del 15% sull'immobile e precisamente per € 10.200,00 per l'appartamento, arrotondando:

$$VALORE STIMA CASA TERRANEA = € 57.800,00$$

Tenendo conto delle spese inerenti l'aggiornamento della planimetria catastale e del ripristino dello stato dei luoghi per abusi edilizi che incidono per circa € 3.600,00 si ha:

$$Valore stima CASA TERRANEA = € 54.200,00 \text{ ed arrotondando}$$



$$VALORE STIMA CASA TERRANEA = € 54.000,00 \text{ (cinquantaquattromilaeuro)}$$





**v – Possibilità di vendita in più lotti**

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile di cui trattasi nonché della consistenza e conformazione non è possibile procedere alla vendita più lotti.

**w – Foto**

Alla presente relazione si allega una completa documentazione fotografica dei beni pignorati.

**x - Bene indiviso**

Il pignoramento colpisce interamente la piena proprietà dell'esecutata in quanto non esistono comproprietari.

**y– Beni pignorati in quota**

Non sono presenti più beni pignorati in quota.





### 3 – CONCLUSIONI

L'immobile *sito al piano terra e primo del fabbricato sito a Piedimonte Etneo (CT) via Piave n.23* è una casa terranea indipendente fronte strada, composta da un piano terra e dal sovrastante piano terrazzato. Il piano terra si presenta internamente sufficientemente rifinito. E' costituito da un ingresso, una camera da letto, un locale rip (adibito a vano letto), disimpegno, locale cucina e bagno. È presente sempre al piano terra una corte esterna dalla quale si accede ad un deposito in muratura con sovrastante terrazzo piano di copertura entrambi in pessime condizioni. La consistenza lorda dell'immobile è di circa 135 mq compresi accessori, mentre la superficie del terrazzo calpestabile al piano I e di circa 57 mq.

L'immobile necessita di manutenzione in quanto si segnalano presenze di muffe ed infiltrazioni attive.

Per una valutazione economica dell'immobile quanto più aderente alla realtà locale, si è fatto riferimento a due metodi estimativi: il *metodo sintetico-comparativo* e il *metodo della capitalizzazione del reddito*. Successivamente si è proceduto mediando i valori ottenuti. Il valore finale di stima dell'immobile al netto di riduzione del valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene venduto e delle spese occorrenti per l'aggiornamento della planimetria catastale e del ripristino dello stato dei luoghi per abusi edilizi, è di euro 54.000,00 (*cinquantaquattromilaeuro*). Il pignoramento colpisce interamente la piena proprietà dell'esecutato in quanto non esistono comproprietari e non sono presenti più beni pignorati in quota. Sono state effettuate le dovute ispezioni ipotecarie effettuata dal sottoscritto in data 03.02.2026 ( si confronti il relativo allegato "Ispezioni Ipotecarie").





Il sottoscritto, nella certezza di avere svolto con onestà il mandato affidatogli, 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. Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiestole, ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e resta a completa disposizione per qualsiasi chiarimento. La presente relazione composta da n°26 (ventisei) pagine dattiloscritte viene depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Catania, unitamente ai seguenti atti allegati.

Acireale, li 03.02.2026



**IL C.T.U.**  
**(dott. ing. Mauro Gangemi)**





#### 4- ALLEGATI

- Corrispondenza
  - 1- convocazione primo sopralluogo alle parti
  - 2- trasmissione della perizia alle parti
  - 3- ricevute di pagamento
- Verbale di primo sopralluogo esperto stimatore
- Verbale di primo sopralluogo ufficiale giudiziario
- Planimetria Catastale Immobile
- Visura Catastale
- Estratto di mappa catastale
- Ispezione Ipotecaria del 03.02.2026
- Titolo di proprietà
- Documento di riconoscimento esecutato
- Bolletta di fornitura energia elettrica esecutato
- Planimetria stato attuale
- Planimetria delle difformità ed coni ottici fotografici
- Album fotografico
- Estratto OMI

Acireale, li 03.02.2026

**IL C.T.U.**

**(dott. ing. Mauro Gangemi)**

