

Tribunale di Catania

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. n. 342/2022 R.G. Es. Imm.

Giudice dell'esecuzione immobiliare
Dott.ssa Venera Fazio

L'Esperto Nominato
Dott. Ing. Alfio Ciccia

Relazione di Stima
per l'esecuzione immobiliare promossa da:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A
contro



Appartamento in Catania, Viale Castagnola n. 17 – lett. A – Scala B

Premessa	2
1. Identificazione dei beni pignorati	7
2. Verifica dei dati riportati.	7
3. Verifica della proprietà in capo al debitore.	8
4. Accertamenti sull'esatta provenienza dei beni	8
5. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni.	9
6. Identificazione catastale dei beni oggetto di esecuzione.	13
7. Conformità urbanistica delle unità oggetto di esecuzione.	14
8. Verifica sull'esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condomin.	14
9. Verifica se i beni pignorato siano occupati dal debitore esecutato o da terzi.	15
10. Elenco di tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.	15
11. Determinazione del più probabile valore di mercato.	16
12. Conclusioni.	19



PREMESSE

Il sottoscritto dott. ing. Alfio Ciccìa con studio in Paternò via G. Boccaccio n. 8, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A 6184, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania, con decreto di nomina del 22/04/2025, **è stato nominato esperto estimatore**, per eseguire la stima dei beni pignorati con la procedura esecutiva indicata in epigrafe.

In data 26/04/2025 lo scrivente ha prestato giuramento.

Allo scrivente è stato dato mandato 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 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 di 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 bene 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) 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 istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere;

k) verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della **legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 DPR 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 competenti, le somme da pagare a titolo di

oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative e sanzionatorie i relativi costi.

l) In caso di immobili abusivi, ove l'abuso **non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

m) verifichi l'esistenza di **formalità vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

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

o) verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

p) 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**;

q) **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**);

r) **elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi 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 utile interna, 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 conservazione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

s) determini **il valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione)

t) tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

u) indichi l'opportunità di procedere alla vendita **in unico lotto o più lotti separati** (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

v) alleghi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le indicazioni di cui al mod. 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

w) accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise, precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

x) nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare **lotti omogenei** senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti, ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di com porre



la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo congruaggio 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 del valore corrispondente o, quanto meno, di valore 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'apporcionamiento 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.

Il G.E. ha concesso allo scrivente il termine di giorni 120 dal giuramento per l'espletamento dell'incarico conferito.

Le operazioni peritali si sono svolte in data 26/05/2025 in presenza del sig. [REDACTED]

[REDACTED] nella qualità di debitore esecutato, così come riportato nel verbale del sopralluogo (all. 1).

Esaminati gli atti e i documenti il sottoscritto C.T.U. ha reperito tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito, allegando la documentazione fotografica (allegato n. 2), redigendo altresì la planimetria dell'immobile oggetto di esecuzione (allegati n. 3), richiedendo la visura catastale, planimetria catastale ed estratto di mappa (allegato n. 4), la documentazione relativa alla conformità urbanistica (allegati da n. 6 a n. 7), le relative visure ipotecarie (allegato n. 5), la copia dell'atto di provenienza (allegato n. 8), attestazione spese condominiale (allegato 9).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.

L'unità immobiliare indicata nell'atto di pignoramento, allegato al fascicolo di esecuzione, è costituita da: “

- *Piena proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED] e piena proprietà per 1/1 della sig.ra [REDACTED] in regime di comunione legale: abitazione di tipo economico in Comune di Catania, Viale Castagnola, censito all'NCEU di detto Comune al Foglio 38 part. 601, sub. 22, categoria A/3, vani 5,5, piano n.3.*

L'immobile individuato al superiore paragrafo riguarda un appartamento adibito a civile abitazione ubicato in Catania facente parte di case in linea di un edificio multipiano denominato complesso edilizio *La Ravennate* ubicato nel quartiere di Librino.

L'unità immobiliare è ubicata al piano terzo, in un edificio raggiungibile da vano scala interno comune, sormontato da copertura piana, è censito al N.C.E.U. del comune di Catania al fogl. 38 part. 601, sub. 22.

Dal confronto dei luoghi con la planimetria catastale con la superficie effettivamente realizzata si evincono discordanze consistenti nell'ampliamento della superficie residenziale mediante eliminazione della parete perimetrale sul balcone lato Sud e lato Nord e realizzazione di parete vetrata nonché posa in opera di veranda su balcone lato Nord.

2. VERIFICA DEI DATI RIPORTATI.

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati nella

relativa nota di trascrizione.

Il pignoramento ha colpito le sole quote spettanti ai debitori esegutati.

Si specifica che nell'atto di pignoramento risulta indicata la quota di proprietà di 1/1 su entrambi gli esegutati mentre nella visura catastale è indicato la proprietà di 1/2 ciascuno.

3. VERIFICA DELLA PROPRIETÀ IN CAPO AL DEBITORE.

L'unità immobiliare risulta essere in proprietà al sig. [REDACTED] per la quota di 1/2 e alla sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni virtù dell'atto di compravendita del 10/04/2003 repertorio n. 25692, raccolta n. 11943 ai rogiti del dott. Marco Cannizzo, notaio in Acireale. registrata in Catania il 21/04/2003 n. 4891.

4. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEL BENE.

Da quanto emerge dal certificato notarile allegato al fascicolo di esecuzione e dall'atto di proprietà, si può affermare che agli odierni esegutati l'immobile identificato al foglio 38, part.lla 601, sub. 22 è pervenuta per atto di compravendita del 10/04/2003 repertorio n. 25692, raccolta n. 11943 ai rogiti del dott. Marco Cannizzo, notaio in Acireale trascritto in data 11/04/2003 al n. 10864 contro [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/12 ciascuno e [REDACTED] per il diritto di proprietà di 7/12.

Ai germani [REDACTED] e alla sig.ra [REDACTED] dette quote sono pervenute in virtù della successione legittima del sig. [REDACTED] (proprietario di 50/100) nato a

Catania il 18/02/1924, e deceduto in data 16/03/1994, presentata all'Ufficio del Registro di Catania il 22/06/1994 al n. 20/3008, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania il 30/04/2012 al n. 17824.

5.ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI
GRAVANTE SUL BENE.

Dalla relazione notarile allegata agli atti e dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente presso l'Agenzia Delle Entrate della Provincia di Catania (vedasi allegato n. 5) nonché dalla relazione notarile allegata agli atti emerge che sull'immobile descritto ai superiori paragrafi è oggetto delle seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli:

- IPOTECA VOLONTARIA n. 1923 del 11/04/2003 a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Padova derivante da concessione a garanzia di finanziamento, durata 20 anni, per Euro 134.000,00 di cui Euro 67.000,00 per capitale, come atto notarile pubblico a rogito Notaio Marco Cannizzo, Notaio in Catania in data 10/04/2003 rep. N. 25693/11944

- Atto esecutivo o cautelativo n. 12553 del 02/05/2018 a favore di CURATELA FALLIMENTO R.A.DI. SERRAMENTI METALLICI E DIVISIONE MONTAGGI SOC. COOP. con sede in Catania, contro [REDACTED] nato a Catania il 10/12/1972 derivante da ordinanza di sequestro conservativo, Pubblico UFFICIALE: Tribunale di Catania in data 12/04/2018 rep. 999;

- Pignoramento Immobiliare n. 20358 del 16/06/2022 a favore di AMCO -



ASSET MANAGEMENTI COMPANY S.P.A. sede in Napoli, e contro [REDACTED]

[REDACTED] nato [REDACTED] e [REDACTED] nata [REDACTED]

[REDACTED] Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. Unep Presso Corte d'Appello di Catania in data 10/06/2022 rep. 5486

Appartamento in Viale Castagnola n. 17, piano 3.

In particolare dalle visure ipotecarie in capo all'immobile staggito **sub 22** si evincono le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE del 11/04/2003 - Registro Particolare 1923 Registro Generale 14675
Pubblico ufficiale NOTAIO MARCO CANNIZZO Repertorio 25693/11944 del 10/04/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 1248 del 22/03/2023
2. TRASCRIZIONE del 02/05/2018 - Registro Particolare 12553 Registro Generale 16752
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA Repertorio 999 del 12/04/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE — ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

3. ISCRIZIONE del 10/02/2012 - Registro Particolare 620 Registro Generale 7790
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4229/2010 del 28/04/2010

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 1189 del 24/02/2023 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)



4. TRASCRIZIONE del 16/06/2022 - Registro Particolare 20358 Registro Generale 26908 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 5486 del 10/06/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. ISCRIZIONE del 22/03/2023 - Registro Particolare 1248 Registro Generale 13272
Pubblico ufficiale NOTAIO MARCO CANNIZZO Repertorio 25693/11944 del 10/04/2003
IPOTECA derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1923 del 2003

Inoltre dalle visure ipotecarie in capo a parte esecutata [REDACTED] si evincono le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 11/04/2003 – Registro particolare 1923 Registro generale 14675 Pubblico Ufficiale NOTAIO MARCO CANNIZZO Repertorio 25693/11944
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Immobili siti in Catania (CT)
SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:
 1. Iscrizione n. 1248 del 22/03/2023
2. TRASCRIZIONE contro del 02/05/2018 - Registro Particolare 12553 Registro Generale 16752 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA Repertorio 999 del 12/04/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – ORDINANZA DI SEQUESTRO
CONSERVATIVO

Immobili siti in Catania (CT)

1. Annotazione n. 1189 del 24/02/2023 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

3. TRASCRIZIONE contro del 16/06/2022 - Registro Particolare 20358 Registro Generale 26908 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 5486 del 10/06/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Immobili siti in Catania (CT)

4. ISCRIZIONE del 22/03/2023 - Registro Particolare 1248 Registro Generale 13272

Pubblico ufficiale NOTAIO MARCO CANNIZZO Repertorio 25693/11944 del
10/04/2003

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Immobili siti in Catania (CT)

SOGGETTO DEBITORE

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1923 del 2003

Inoltre dalle visure ipotecarie in capo a parte eseguita

si evincono le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 11/04/2003 – Registro particolare 1923 Registro generale
14675 Pubblico Ufficiale NOTAIO MARCO CANNIZZO Repertorio 25693/11944



IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Immobili siti in Catania (CT)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 1248 del 22/03/2023
2. TRASCRIZIONE contro del 16/06/2022 - Registro Particolare 20358 Registro Generale 26908 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 5486 del 10/06/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in Catania (CT)
3. ISCRIZIONE del 22/03/2023 - Registro Particolare 1248 Registro Generale 13272 Pubblico ufficiale NOTAIO MARCO CANNIZZO Repertorio 25693/11944 del 10/04/2003
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Immobili siti in Catania (CT)
SOGGETTO DEBITORE
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1923 del 2003

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.

Il fabbricato è censito al N.C.E.U. del comune di Catania al fogl. 38 part. 601, sub. 22, zona cens. 1, Cat. A/3, Classe 5, Consistenza 5,5 vani, Sup. Cat. 89 mq, € 511,29 - Viale Castagnola n. 17 Scala B Interno 5 Piano 3.

Dal confronto dei luoghi con la planimetria catastale con la superficie effettivamente realizzata si evincono discordanze consistenti nell'ampliamento della superficie residenziale mediante eliminazione della parete perimetrale sul balcone lato Sud e realizzazione di parete vetrata nonché posa in opera di veranda su balcone lato Nord.

7. CONFORMITÀ URBANISTICA DELLE UNITÀ OGGETTO DI ESECUZIONE.

Dagli accertamenti condotti dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catania emerge, che il fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari staggite è stato realizzato con progetto approvato e rilasciata Concessione Edilizia n. 288 in data 04/06/1980 e successiva concessione edilizia in variante per sopraelevazione n. 308 del 23/04/1982 (all. n. 8).

Lo scrivente dal confronto delle planimetrie allegate alla c.e. e planimetrie catastali con lo stato dei luoghi rileva come prima riferito un ampliamento della superficie residenziale mediante eliminazione della parete perimetrale sul balcone lato Sud e lato Nord e realizzazione di parete vetrata nonché posa in opera di veranda su balcone lato Nord.

Gli interventi eseguiti senza richiedere alcun titolo edilizio non sono suscettibili a sanatoria in quanto è stato incrementata la superficie abitabile oltre le percentuali previste dalle tolleranze urbanistiche.

Alla luce di quanto sopra esposto, risulta necessario il ripristino dello stato dei luoghi mediante la rimozione delle pareti sul balcone lato Sud e rifacimento parete perimetrale di facciata sia sul lato Nord che lato Sud per un costo complessivo



delle opere di circa € 7.000,00.

8.VERIFICA SULL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE.

Dalla situazione pagamenti oneri condominiali redatta dall'amministratore pro tempore risulta che le spese ordinarie condominiali insolute nel periodo temporale che intercorre da settembre 2023 a settembre 2025 ammontano ad € 1.100,00; dal medesimo documento si evidenzia che era stato emesso decreto ingiuntivo n. 1122/2019 del 27/09/2019 n. 2570/2019 R.G. per il recupero di somme inerenti al periodo che intercorre dal 1 dicembre 2017 al 1 febbraio 2019 e che rimane ancora un debito per quote straordinarie dell'importo di € 5.342,00 per lavori di ristrutturazione facciate.

9.VERIFICA SE IL BENE PIGNORATO SIA OCCUPATO DAL DEBITORE ESECUTATO O DA TERZI.

L'unità immobiliare individuata al N.C.E.U. del comune di Catania al fogl. 38 part. 601, sub. 22 è occupato dalla sig.ra [REDACTED] assegnata a seguito di separazione dal marito [REDACTED]

10.ELENCO DI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA.

L'appartamento in questione è situato nel territorio di Catania in Viale Castagnola nella zona periferica e suburbana del quartiere Librino, dislocata dal centro; l'area circostante è costituita fondamentalmente da altri interventi di case in linea destinate a civile abitazione.

L'immobile, nel suo insieme è un complesso edilizio su più vani scala, realizzato negli anni 1980, è costituito da 8 piani fuori terra, con appartamenti raggiungibili attraverso vano scala in cemento armato e ascensore comuni ad altre unità, adibito a civile abitazione e facente parte di intervento edilizio di case in linea realizzato con struttura intelaiata in cemento armato e copertura piana.

Nell'insieme confinante a nord e a sud con aree condominiali, ad est con vano scala e ad Ovest con altra unità immobiliare attigua.

L'unità immobiliare si compone di soggiorno (foto n. 5,6), cucina (foto n. 8), w.c., (foto n. 10), camera da letto 1 (foto n. 9), camera da letto 2 (foto n. 7), lavanderia (foto n. 11), corridoio (foto n.12), disimpegno (foto n.14), ripostiglio (foto n. 5), veranda (foto n. 13), balcone 1 (foto n. 16), balcone 2 (foto n. 15).

I locali a piano terzo hanno un'altezza interna utile di 2,70 ml.

La superficie utile calpestabile dell'immobile a piano terzo è di circa 76,45 mq, superficie lorda è circa 91,25 mq oltre balcone 1 di 8,58 mq, balcone 2 di 2,04 mq e veranda 4,75 mq.

L'unità si presenta in buone condizioni di manutenzione; all'interno le pareti sono rifinite con intonaco civile per interni, i pavimenti sono in parquet o ceramica, gli infissi esterni sono in alluminio e avvolgibili, le porte interne sono in legno.

L'appartamento è provvisto di impianto elettrico, idrico e sprovvisto di impianto di riscaldamento.

11. DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

Si procederà alla stima delle unità immobiliari con riferimento alle condizioni e

consistenza così come riscontrate dallo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato. Al fine di determinare il valore si è proceduto alla stima col metodo sintetico comparativo (confronto diretto) e col metodo di capitalizzazione del reddito, assumendo come valore più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due valori.

Stima con metodo comparativo

$$V_m = S_{comm} \times V_{\text{€/mq}} \times K_{merito}$$

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

Lo scrivente per la determinazione della superficie commerciale ha fatto riferimento alle linee guida impartite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esaminato il caso in esame di appartamento nella tipologia in linea, si considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate da muri interni e perimetrali. La superficie omogeneizzata del balcone verrà computata al 25%, la veranda al 60%.

Stima del piano primo

$$S_{\text{calp. unità imm. piano primo}} = \text{soggiorno (18,41)} + \text{cucina (14,23 mq)} + \text{wc (4,42 mq)} + \text{letto 1 (11,47)} \\ + \text{letto 2 (14,05 mq)} + \text{disimpegno (1,80 mq)} + \text{lavanderia (4,33 mq)} + \text{ripostiglio (1,80)} + \\ \text{corridoio (5,93 mq)} = \mathbf{76,44 \text{ mq}}$$

$$S_{\text{muri per. e int.}} = \mathbf{14,71 \text{ mq}}$$

$$S_{\text{omog. balconi+veranda}} = (8,58 + 2,04) \times 0,25 + 4,75 \times 0,60 = \mathbf{5,51 \text{ mq}}$$

$$S_{comm} = S_{\text{calp. unità imm.}} + S_{\text{muri per. e int.}} + S_{\text{omog. terrazza+balconi}} = 76,44 + 14,71 + 5,51 = \\ \mathbf{96,76 \text{ mq in c.t. 97,00 mq}}$$

Determinazione del coefficiente di merito (K)



Stato locativo	Occupata dal debitore esecutato	100%
Stato di conservazione	buono	+5%
Luminosità	Luminoso	+5 %
Livello di piano	Terzo piano con ascensore	+10%
Edificio oltre i 20 anni	Condizione buona	0%
Riscaldamento	Assente	-10%
Tipologia	appartamento	0 %
Posizione	suburbana	-10%

$$K = 100\%$$

Determinazione del valore di mercato unitario ($V_{€/mq}$)

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso gli operatori di zona, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si conviene un valore $V_{€/mq} = 900,00 \text{ € / mq}$

In definitiva si ottiene

$$Vm_1 = 97,00 \text{ mq} \times 900 \text{ €/mq} \times 100\% = \text{€ } 87.300,00$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio di Catania per la zona suburbana di Librino emerge che per fabbricati simili si ha un valore di locazione pari a circa 3,50 €/mq*mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare.

La superficie commerciale dell'unità oggetto di esecuzione è pari a circa 97,00 mq.

$$\text{Valore di locazione annuo: } \text{mq } 97,00 \times \text{€ / mq* mese } 3,50 \times 12 = \text{€ } 4.074,00$$

Spese complessive annue pari al 25%

$$S = € 4.074,00 \times 0,25 = € 1.018,50$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = € 4.074,00 - € 1.018,50 = € 3.055,50$$

Saggio di capitalizzazione $S = 3.60 \%$

Valore unità:

$$V_{m_2} = € 3.055,50 / 3.60 \% = \mathbf{€ 84.875,00}$$

Media dei risultati

$$V_m = (€ 87.300,00 + € 84.875,00) / 2 = € 86.087,50$$

Al valore di mercato ottenuto vanno detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica stimati in € 7.600,00 così come specificato al superiore paragrafo 7.3 e le spese condominiali insolute.

$$V_{p.t.} = V - C_{urbanistica} = € 86.087,50 - € 7.600,00 - 6.442,00 = € 72.045,50$$

Il valore stimato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V_{fab} = € 72.045,50 - € 72.045,5 \times 0.15 = \mathbf{€ 61.238,67}$$

$$V_{fab} = \mathbf{€ 61.238,67 \text{ in c.t. € 61.000,00}}$$

12. CONCLUSIONI.

Nei superiori paragrafi lo scrivente ha proceduto all'espletamento dell'incarico conferito.

L'identificazione dei beni oggetto di stima è stato trattato al paragrafo 1.

La verifica dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione è stata svolta al superiore paragrafo 2.

La verifica della proprietà dei beni in capo al debitore è stata riportata al paragrafo 3.

L'accertamento sull'esatta provenienza dei beni oggetto di stima è stata riepilogata al superiore paragrafo 4.

Al paragrafo 5 sono state elencate tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di esecuzione.

L'identificazione catastale dei beni è stata riportata al paragrafo 6.

L'accertamento di conformità urbanistica del bene e gli adempimenti necessari per una eventuale regolarizzazione sono illustrati al superiore paragrafo 7.

La verifica sull'esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale sono riportati superiore paragrafo 8.

La verifica se il bene pignorato è occupato sia occupato dal debitore esecutato o da terzi è svolta al paragrafo 9.

L'elenco di tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita sono state descritte al superiore paragrafo 10.

La determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati è stato svolta al superiore paragrafo 11 ottenendo:

Appartamento in Viale Castagnola n. 17, piano 3.

Il valore di mercato dell'appartamento sito in Catania, Viale Castagnola n. 17, Scala B, piano terzo è di circa 61.000,00 Euro cifra comprendente di riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e dei costi da sostenere per l'eliminazione degli abusi quantificabili approssimativamente in Euro 7.600,00 oltre decurtazione delle spese condominiali ordinarie e straordinarie ancora insolute quantificabili in Euro 6.442,00.

V_{fab.} = € 61.000,00

Con la presente che si compone di n. 21 pagine dattiloscritte lo scrivente ritiene di avere assolto all'incarico conferito, e rimane a disposizione del G.E. per ulteriori adempimenti.

Si allegano alla presente:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Documentazione fotografica;
3. Elaborato grafico;
4. Visura catastale - planimetria catastale - estratto di mappa;
5. Visure ipotecarie;
6. Concessione Edilizia n. 288 ed elaborati grafici;
7. Concessione Edilizia in Variante n. 308 ed elaborati grafici;
8. Titolo di proprietà;
9. Attestazione oneri condominiali.

L'Esperto
Dott. ing. Alfio Ciccia