

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

C.T.U. Dott. Ing. Silvio Torre

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 410/2024 R.G.Es.

promossa da OLYMPIA SPV S.r.l.

G. E. Dott.ssa Cristiana Delfa



TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 410/2024 R.G.Es.

Promossa da: OLYMPIA SPV S.r.l.





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con Decreto di Nomina del 22/01/2026, l'Ill.mo Sign. Giudice Es. Dott.ssa Cristiana Delfa nominava me sottoscritto Dott. Ing. Silvio Torre, con studio in Catania, Via Conte di Torino 29/H, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n° 3058, C.T.U. nella Procedura Esecutiva n° 410/2024 R.G.Es., promossa da OLYMPIA SPV S.r.l., sottoponendo i seguenti quesiti:

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 (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;*

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 o uno dei suoi danti causa ne abbiano 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 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 (le ispezioni ipotecarie debbono essere condotte in modo da risalire fino al primo atto d'acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, per consentire di raggiungere un ragionevole grado di certezza circa la titolarità, in capo all'esecutato, del diritto pignorato e assicurare, in questo modo, la stabilità della vendita (Cass. Civ. Sez. III, 11 giugno 2019, n. 15597);

f) 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;

g) 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;

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 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;

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

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 abitati dal debitore** (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) **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'ATTIVITÀ 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 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 la 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) allegghi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno due 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 condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente 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'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.

Avvisando il legale del creditore procedente a mezzo PEC (Allegato 1), il Custode nominato a mezzo PEC (Allegato 2), i legali del creditore intervenuto a mezzo PEC (Allegato 3), il "debitore esecutato" a mezzo Raccomandata A/R (Allegato 4), l'inizio formale delle Operazioni Peritali veniva fissato per il giorno 26/02/2026 alle ore 9,00, presso l'immobile sito in Via Vampolieri n. 23, Aci Catena (CT).

In tale data, come trascritto nel Verbale di Inizio Operazioni Peritali (Allegato 5), il sottoscritto C.T.U. si è recato sui luoghi riscontrando la presenza del Custode nominato e dell'esecutata. Avuta fattiva collaborazione da parte di quest'ultima, il sottoscritto C.T.U. ha avuto accesso

all'immobile ed ha potuto iniziare le Operazioni Peritali. In tale occasione, inoltre, il sottoscritto C.T.U., preso atto che l'esecutata non aveva ricevuto alcuna Raccomandata, ha consegnato alla stessa copia della comunicazione a suo tempo inviata, corredata del modello "Avvertenze per il debitore". La suddetta Raccomandata, infine, è stata restituita al mittente per "compiuta giacenza". Si è proceduto, dunque, con il rilievo dell'unità immobiliare oggetto della procedura, eseguendo le necessarie misurazioni e rilievi fotografici, ed annotando in separati fogli quanto utile per l'espletamento dell'incarico ricevuto. Non essendo riuscito a completare le operazioni peritali sui luoghi, in particolare il rilievo del vano Garage, il sottoscritto C.T.U. rinviava ad altra data un secondo accesso ai luoghi. Come trascritto nel Verbale di Prosieguo Operazioni Peritali (Allegato 6), il secondo accesso all'immobile ha avuto luogo in data 02/03/2026 ed in tale occasione si è eseguito il rilievo delle misure del locale Garage e si è completato il rilievo fotografico. Ritenute ultimate le Operazioni Peritali sui luoghi, lo scrivente C.T.U., con i dati presenti agli atti e con le risultanze delle opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche, ha potuto redigere la presente Relazione, corredata della documentazione necessaria.

RISPOSTE AI QUESITI

a) Le certificazioni catastali, le visure ipotecarie e i titoli di provenienza sono stati acquisiti e sono riportati in allegato alla presente.

b) Identificazione dei beni pignorati

1) Unità Immobiliare sita in Aci Catena (CT), Via Vampolieri n. 23 Piano Primo, int. 7, facente parte del complesso edilizio denominato "Mongibel", in Catasto Fabbricati al Foglio 12, Particella 276, Sub 8, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita € 216,91.

Confini come da Mappa Catastale (Allegato 7) e Planimetria Catastale:

- Nord: Area Esterna
- Est: Immobile Foglio 12, Particella 436, altro Sub
- Sud: Area esterna condominiale
- Ovest: Immobile Foglio 12, Particella 436, altro Sub

2) Unità Immobiliare sita in Aci Catena (CT), Via Vampolieri n. 23 Piano Terra, int. 4, facente parte del complesso edilizio denominato “Mongibel”, in Catasto Fabbricati al Foglio 12, Particella 276, Sub 20, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 21, Rendita €. 27,11.

Confini come da Planimetria Catastale:

- Nord: Immobile Foglio 12, Particella 276, altro Sub
- Est: Corsia di accesso e manovra
- Sud: Immobile Foglio 12, Particella 276, altro Sub
- Ovest: Altra unità Immobiliare

c) Verifica dei Dati

I dati riportati nell’Atto di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione risultano corretti e corrispondenti.

Il pignoramento colpisce la quota spettante all’esecutata.

d) Proprietà dei beni pignorati

Dall’Atto di Compravendita, rogato Dott. Giuseppe Reina, Notaio in Catania, risulta che i beni oggetto della procedura sono stati acquistati dall’esecutata, in ragione del 100% del Diritto di Proprietà.

Regime Patrimoniale

Si evidenzia che all’epoca dell’acquisto degli immobili in procedura, l’esecutata risultava di “Stato Civile Nubile”

e) Provenienza dei beni

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti all’esecutata mediante:

Atto di Compravendita (Allegato 8) rogato Dott. Giuseppe Reina, Notaio in Catania, Repertorio n. 50793/30299, in data 09/02/2017, Trascrizione n. 5139/3923 del 13/02/2017, in ragione di 1/1 del diritto di Proprietà, da potere della Sig.ra A. M., nata a Enna il 04/02/1957 in ragione di 1/1 del Diritto di Proprietà.

Alla Sig.ra A. M. gli immobili sono a loro volta pervenuti mediante:

1) Unità abitativa:

Atto di Compravendita (Allegato 9) rogato Dott. Gaetano Grasso, Notaio in Giarre (CT), Repertorio n. 44952, in data 31/07/1997, Trascrizione n. 24453/18710 del 04/08/1997, in

ragione di 1/1 del Diritto di Proprietà, da potere del Sign. A. P., nato a Troina (EN) il 25/01/1958 in ragione di 1/1 del Diritto di Proprietà.

2) Locale Garage:

Atto Giudiziario di Decreto di Trasferimento Immobili del Tribunale Civile di Catania, Repertorio n. 2601 del 22/04/2002, Trascrizione n. 24806/18727 del 26/06/2002 in ragione di 1/1 del Diritto di Proprietà, da Fallimento S.d.f. S. G, A. P., A.M. C., A. G. e Personale dei singoli Soci con sede in Catania in ragione di 1/1 del Diritto di Proprietà.

Dalle Ispezioni Ipotecarie effettuate dallo scrivente C.T.U., risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente l'Atto di Pignoramento.

f) Segnalazioni all'Ill.mo Sign. Giudice Es.

Nessuna segnalazione per incompletezza della documentazione prodotta.

g) Iscrizioni o Trascrizioni pregiudizievoli sui beni

Allo scopo di accertare la continuità delle Trascrizioni nel ventennio antecedente la data di Pignoramento, nonché di verificare se successivamente alla data della Certificazione Notarile in atti siano state prodotte ulteriori Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato Ispezioni Ipotecarie sull'immobile oggetto di procedura (Allegato 10), dalle quali si evincono le seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECA VOLONTARIA, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo, Iscrizione del 13/02/2017 ai nn. 5140/670, nascente da Atto Notarile Pubblico, Notaio Giuseppe Reina da Catania, Rep. n. 50794/30300 del 09/02/2017 a favore di UNICREDIT S.p.a. con sede in Roma, Cod. Fisc. 00348170101 (*in qualità di Creditore Ipotecario*), per la quota di 1/1 del diritto di Proprietà contro *esecutata in questa procedura (in qualità di Debitore Ipotecario)* per la quota di 1/1 del diritto di Proprietà sopra:

- Immobile (A/2 - Abitazione di tipo Civile) in Aci Catena (CT), Via Vampolieri n. 23, P. Primo, int. 7, in Catasto Fabbricati al Fg. 12, Particella 276, Sub 8, Consistenza 5 vani.
- Immobile (C/6 – Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse) in Aci Catena (CT), Via Vampolieri n. 23, Piano Terra, int. 4, in Catasto Fabbricati al Fg. 12, Particella 276, Sub 20, Consistenza mq. 21.

A margine della suddetta Iscrizione, sussiste la seguente Annotazione:

Annotazione del 06/09/2017 Servizio di P.I. di Catania, n. 33474/3327, Erogazione a Saldo

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 410/2024 R.G. Es.

IPOTECA GIUDIZIALE, derivante da Decreto Ingiuntivo, Iscrizione del 08/04/2020 ai nn. 16892/1449, nascente da Atto Giudiziario del Giudice di Pace di Acireale (CT), Repertorio n. 47 del 25/01/2018 a favore di CONDOMINIO MONGIBEL VIA VAMPOLIERI N. 23, Aci Catena (CT), Cod. Fisc. 90015760870, per la quota di 1/1 del diritto di Proprietà contro *esecutata in questa procedura* per la quota di 1/1 del diritto di Proprietà sopra:

- Immobile (A/2 - Abitazione di tipo Civile) in Aci Catena (CT), Via Vampolieri n. 23, in Catasto Fabbricati al Fg. 12, Particella 276, Sub 8, Consistenza 5 vani.
- Immobile (C/6 – Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse) in Aci Catena (CT), Via Vampolieri n. 23, Piano Terra, in Catasto Fabbricati al Fg. 12, Particella 276, Sub 20, Consistenza mq. 21.

Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI, Trascrizione del 22/07/2024 ai nn. 36487/27567, nascente da Atto Giudiziario dell'UNEP c/o Corte di Appello di Catania, Sede Catania, Repertorio n. 5006 del 13/06/2024 a favore di OLYMPIA SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV), Cod. Fisc. 05256490268, per la quota di 1/1 del diritto di Proprietà, contro *esecutata in questa procedura* per la quota di 1/1 del diritto di Proprietà, sopra:

- Immobile (A/2 - Abitazione di tipo Civile) in Aci Catena (CT), Via Vampolieri n. 23, P. Primo, int. 7, in Catasto Fabbricati al Fg. 12, Particella 276, Sub 8, Consistenza 5 vani.
- Immobile (C/6 – Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse) in Aci Catena (CT), Via Vampolieri n. 23, Piano Terra, int. 4, in Catasto Fabbricati al Fg. 12, Particella 276, Sub 20, Consistenza mq. 21.

h) Identificazione catastale dei beni

Dall'esame delle Visure Catastali (Allegato 11) e delle Visure Catastali Storiche (Alleg. 12) richieste telematicamente dallo scrivente C.T.U. all'Agenzia delle Entrate di Catania - Servizi Catastali, gli immobili oggetto della presente procedura, risultano attualmente censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Aci Catena (CT) nel modo seguente:

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	12	276	8		A/2	2	5 vani	€. 216,91
Intestazione								
Vedi nelle "Generalità dell'Esecutata"							Proprietà per 1/1	

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 410/2024 R.G. Es.

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	12	276	20		C/6	1	mq. 21	€. 27,11
Intestazione								
Vedi nelle “Generalità dell’Esecutata”							Proprietà per 1/1	

La presentazione della Planimetria Catastale ultima in atti dell’Unità Abitativa, risale al 16/08/2017 (Allegato 13), mentre la presentazione della Planimetria Catastale Storica risale al 29/01/1976 (Allegato 14). La Planimetria Catastale ultima in atti del Locale Garage, infine, risale al 15/06/1978 (Allegato 15).

La suddetta Planimetria Catastale dell’Unità Abitativa non risulta, in generale, conforme allo stato di fatto dell’immobile, infatti si riscontrano alcune modifiche alla configurazione delle tramezzature, la modifica della posizione della porta d’ingresso e la modifica di alcune aperture prospettanti la loggia.

Lo scrivente C.T.U., comunque, ha effettuato il rilievo delle misure degli immobili ed ha redatto la “Planimetria dello Stato di Fatto” dell’Unità Abitativa (Allegato 16) e del Locale Garage (Allegato 17).

i) Destinazione Urbanistica dei beni

Non attinente perché trattasi di fabbricati.

j) Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia

* Da ricerche condotte presso l’Ufficio Urbanistica del Comune di Aci Catena (CT), emerge che il “Complesso Mongibel“, di cui fanno parte gli immobili in procedura, è stato edificato con regolare “Nulla Osta per esecuzione lavori edili” del 02/04/1970, Pratica n. 5/70, su parere favorevole della Commissione Edilizia del 24/03/1970, rilasciato dal Sindaco del Comune di Aci Catena (CT) (Allegato 18) e successivo “Nulla Osta per esecuzione lavori edili” per Variante del 20/01/1973, Pratica n. 88/72, su parere favorevole della Commissione Edilizia del 01/12/1972, rilasciato dal Sindaco del Comune di Aci Catena (CT) (Allegato 19).

Tra i documenti presenti in Archivio, si è potuto riscontrare anche il “Verbale e Certificato di Collaudo” delle strutture in cemento armato depositato presso l’Ufficio del Genio Civile di Catania, Posizione n. 3272 del 16/09/1975 (Allegato 20) da cui si evince, altresì, la conformità delle strutture al progetto presentato.

Infine, si è avuto riscontro anche del “Certificato di Abitabilità” rilasciato il 29/02/1984, relativo all’unità immobiliare int. 7 (Allegato 21).

Pertanto, alla luce di quanto sopra, il fabbricato risulta essere legittimo e possedere conformità urbanistica.

* Riguardo l’unità immobiliare in esecuzione, da ricerche condotte presso lo stesso Ufficio Urbanistica, è stata rilevata la presentazione, a nome dell’esecutata, della documentazione (C.I.L.A. Prot. n. 578 del 07/04/2017) relativa ai lavori riguardanti le opere interne da eseguire (Allegato 22).

Lo stato di fatto dell’unità immobiliare, però, non risulta del tutto conforme nè al Progetto originario, né all’Allegato grafico alla suddetta pratica, di conseguenza neanche alla Planimetria Catastale ultima in atti, per alcune variazioni nella disposizione delle tramezzature, ma soprattutto per evidenti modifiche alle aperture sui prospetti.

Per quanto detto e con gli elementi ad oggi disponibili, dunque, in presenza delle citate difformità non si può attestare la Conformità edilizia dell’unità in procedura.

k) Immobili abusivi

Per quanto sopra esposto, il fabbricato condominiale può considerarsi legittimo.

l) Istanza di Condonò

Come detto nel paragrafo precedente, l’unità immobiliare in procedura, stante gli elementi ad oggi disponibili, non risulta conforme sotto l’aspetto edilizio.

Infatti, le citate modifiche sono state realizzate in difformità dal progetto presentato e in assenza di alcuna variante relativa, o realizzate in epoca successiva in assenza della relativa pratica edilizia C.I.L.A. o S.C.I.A..

Fatto salvo che, poichè l’unità immobiliare fa parte di un edificio condominiale, la modifica delle aperture sui prospetti necessiterebbe della preventiva autorizzazione dell’Assemblea Condominiale, gli interventi riguardanti le modifiche delle aperture sui prospetti, allo stato attuale della normativa, rientrano tra le opere contemplate dall’art. 10, comma 1, della Legge Regionale n° 16 del 10/08/2016 (*Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*), aggiornata con la L. R. n. 23 del 06/08/2021, s.m.i.. Per la realizzazione di tali interventi è prevista la “Segnalazione Certificata di Inizio Attività” (S.C.I.A.).

Dovendosi considerare abusive le opere eseguite per l'assenza della pratica edilizia relativa, dovrà procedersi con la presentazione di una S.C.I.A. in Sanatoria per la regolarizzazione dell'immobile, contemplando nella stessa anche le modifiche interne realizzate.

L'inosservanza alla suddetta disposizione non rientra tra le condizioni previste ai fini della presentazione della **domanda di sanatoria**, ma è comunque soggetta a sanzione. Infatti:

** ai sensi dell'art. 37, comma 1 del D.P.R. 380/2001 s.m.i., - (interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività) - "la realizzazione di interventi edilizi di cui all'art. 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032,00 Euro".*

Aumento Valore Venale Immobile = (Va – Vp)

dove:

Va = Valore attuale riferito alla rendita catastale dell'immobile dopo la realizzazione delle opere abusive, calcolato al momento di presentazione della S.C.I.A. in Sanatoria.

Vp = Valore precedente riferito alla rendita catastale dell'immobile prima della realizzazione delle opere abusive.

Poiché la valutazione della variazione del Valore Venale dell'immobile è desumibile dalla variazione della Rendita Catastale risultante al momento della presentazione della S.C.I.A. in Sanatoria (ovvero al momento dell'aggiornamento dei documenti catastali da cui è possibile riscontrare eventuali variazioni della Rendita), allo stato attuale non è possibile determinare l'esatta sanzione pecuniaria.

Risulta, altresì, opportuno evidenziare anche quanto segue:

** ai sensi dell'art. 36-bis (L), comma 5 del D.P.R. 380/2001 s.m.i., "Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:*

b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, in misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032,00 euro e non superiore a 10.328,00 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'art. 37, e in misura non inferiore a 516,00 euro e non superiore a

5.164,00 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Considerata la tipologia e l'entità delle suddette variazioni, appare verosimile presumere che l'importo della sanzione da corrispondere sia pari almeno a quello minimo, ovvero **€. 1.032,00.**

E' però doveroso evidenziare che l'esatta somma da versare sarà determinata dal Responsabile del Procedimento.

* E' opportuno evidenziare, altresì, il necessario conseguente riallineamento catastale dell'immobile tramite procedura DOCFA, che comporta spese tecniche pari a **€. 500,00.**

Pertanto, con i dati disponibili, l'importo totale da pagare per la regolarizzazione dell'unità abitativa risulta pari a: €. 1.532,00

m) Abuso non sanabile

Come detto nel paragrafo precedente, "l'abuso" risulta sanabile.

n) Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene

Gli oneri che potrebbero restare a carico dell'acquirente sono gli oneri di natura condominiale, opponibili allo stesso, ovvero le Quote Condominiali impagate riferite agli ultimi due anni, o per meglio dire, agli ultimi due "esercizi annuali" che nella fattispecie vanno da Gennaio a Dicembre. Tali importi, come meglio specificato al successivo par. q), ammontano a **€. 504,00** per l'Abitazione ed **€. 135,00** per il Garage.

o) Formalità, vincoli, oneri che saranno cancellati

Gli oneri che potrebbero risultare inopponibili all'acquirente possono essere identificati come le Spese Straordinarie, il cui importo è meglio specificato al successivo par. q).

p) Censo, Livello o Uso Civico

L'unità immobiliare non risulta gravata da alcuno dei suddetti titoli.

q) Spese fisse

L'unità immobiliare fa parte di un edificio condominiale amministrato da: GESTIMM. STUDIOLICCIARDELLO, al quale lo scrivente CTU ha richiesto il prospetto delle "Quote Condominiali" e delle "Quote Straordinarie" che dovessero risultare scadute (Allegato 23).

Dal tale prospetto si evince che l'importo annuo delle **Spese Fisse** (quote condominio) risulta pari a:

1) Abitazione - € 56,00/bim x 6 = **€ 336,00/anno**

2) Garage - € 15,00/bim x 6 = **€ 90,00/anno**

A) L'importo delle suddette **Quote Condominio** che risulta, ad oggi, impagato è pari a:

1) Abitazione - Anno 2025: **€ 336,00**

Anno 2026: **€ 168,00**

2) Garage – Anno 2025: **€ 90,00**

Anno 2026: **€ 45,00**

B) L'importo delle **Spese Straordinarie** che risulta, ad oggi, impagato è pari a:

1) Abitazione - Anno 2025: **€ 7.884,60**

2) Garage – Anno 2025: **€ 1.235,28**

Dal citato prospetto si evincono, altresì, ulteriori Spese Straordinarie alcune delle quali non risultano distinte per anno:

1) Abitazione

- Saldo Cartella esatt + Avv. S. 2023/2025: **€ 76,85**

- Saldo Mess sicurezza tunnel 2024/2025: **€ 103,71**

- Rata Lav. Straord. Imp. Elettrico Nov./Dic. 2025: **€ 478,00**

- Rata Spese legali M. Nov./Dic. 2025: **€ 244,00**

- Rata Scala sx e centrale Mar. 2026: **€ 47,00**

2) Garage

- Saldo Cartella esatt + Avv. S. 2023/2025: **€ 12,04**

- Saldo Mess sicurezza tunnel 2024/2025: **€ 16,24**

- Rata Lav. Straord. Imp. Elettrico Nov./Dic. 2025: **€ 4,00**

- Rata Spese legali M. Nov./Dic. 2025: **€ 38,00**

- Rata Scala sx e centrale Mar. 2026: **€ 7,00**

- Rata Condomini morosi Mar. 2026: **€ 138,00**

C) Infine, per completezza di informazione, si ritiene opportuno evidenziare altresì:

1) Abitazione

- Saldo a debito Anno 2024: **€ 3.977,65**

2) Garage

- Saldo a debito Anno 2024: **€ 1.034,10**

Come riportato al parag. g), sugli immobili in procedura grava Ipoteca Giudiziale, derivante da **Decreto Ingiuntivo**, a favore di CONDOMINIO MONGIBEL Via Vampolieri n. 23, Aci Catena (CT).

r) Occupazione dei beni

Al momento del sopralluogo il bene risultava essere “*occupato dal debitore senza titolo*” (come da MOD. 4/REV – Parag. 4 – ultima indicazione).

s) Descrizione dei beni

Trattasi di una unità immobiliare sita al Primo Piano di uno stabile facente parte di un Complesso Residenziale, denominato “Mongibel”, costruito negli anni ‘70, ubicato nel Comune di Aci Catena (CT), Via Vampolieri n. 23.

Il complesso si compone di una serie di costruzioni del tipo a villa e di un edificio condominiale chiamato “Corpo Centrale” (Foto 1). L’edificio condominiale, realizzato con struttura portante in cemento armato, si sviluppa su quattro piani fuori terra, compreso il Piano Terra. Dalla strada pubblica, per l’esattezza dal cancello al **n. civ. 25**, si ha altresì accesso al Piano Garage, dotato questo di una corsia di manovra di disimpegno (Foto 2).

L’ingresso pedonale alla parte dove insiste il citato corpo centrale avviene direttamente dalla pubblica via, per il tramite di un scalinata che porta al Piano Terra (Foto 3). Da qui, un’altra scala del tipo a chiocciola, porta al Piano Primo, caratterizzato da una grande area pavimentata condominiale da cui si accede sia agli alloggi del piano stesso che a quelli dei piani superiori (Foto 4, 5, 6).

Antistante i singoli ingressi degli alloggi, sono presenti delle piccole aree di pertinenza che funzionano da filtro con l’area condominiale (Foto 7, 8).

1) L’unità abitativa ha una consistenza complessiva di tre Vani, un Disimpegno, un Servizio Igienico ed un Ripostiglio e si completa con una Loggia adibita in parte ad uso Lavanderia ed una piccola area di pertinenza posta davanti l’ingresso all’abitazione.

L’accesso all’unità abitativa, ubicato sul prospetto principale, avviene tramite una porta di sicurezza e immette direttamente nel Vano 1, molto grande, in cui si possono distinguere sia la zona Soggiorno che l’ambiente Cucina (Foto 9, 10, 11, 12, 13). Tale Vano 1 è dotato di una finestra nella zona Cucina orientata a Nord/Est, e di una finestra e una portafinestra prospicienti la Loggia, orientati verso Nord.

Dal Vano 1, si accede al Vano 2 (Foto 14, 15, 16), dotato di una finestra prospiciente l’area di pertinenza all’ingresso dell’unità, orientata verso Sud-Ovest.

Sempre dal Vano 1, tramite un Disimpegno (Foto 17, 18), si ha accesso al Servizio Igienico (Foto 19, 20, 21), di discrete dimensioni, ben curato e rifinito e dotato di tutti i sanitari, il quale dispone di una finestra prospiciente la Loggia ed orientata, dunque, verso Nord.

Dal Disimpegno si accede altresì, al Vano 3, dotato anch'esso di una finestra di affaccio, prospiciente l'area esterna, sul prospetto orientato a Nord (Foto 22, 23, 24). Da questo Vano 3 si ha anche accesso ad un piccolo locale Ripostiglio, non dotato di aperture, utilizzato anche come guardaroba (Foto 25).

Infine dal suddetto Vano 1 si ha accesso, come detto, alla Loggia posta sul prospetto Nord, in cui si trova una piccola zona Lavanderia (Foto 26, 27, 28).

L'unità abitativa presenta, in generale, le seguenti finiture:

- pavimento a tappeto in gress porcellanato ad eccezione del Servizio Igienico;
- Servizio Igienico con pavimento e rivestimenti in ceramica, dotato di sanitari e doccia;
- pareti intonacate e rifinite con tinteggiatura tipo idropittura/ducotone;
- presenza di controsoffitti in cartongesso;
- porta di ingresso di sicurezza;
- infissi esterni in alluminio preverniciato bianco con vetrocamera;
- infisso della finestra del Vano 2 dotato di Persiana in legno;
- infisso della finestra del Vano 3 dotato di Persiana in alluminio;
- porte interne, in legno laccato, del tipo "scrigno" ad eccezione del Vano 3 e del Disimpegno;

- impianto elettrico sottotraccia, frutti di buona qualità; privo di Certif. ex Legge 46/90;
- acqua calda sanitaria con scaldabagno elettrico;
- piano cottura alimentato con bombola a gas;
- predisposizione per impianto di riscaldamento a termosifoni.

L'attuale disposizione interna dell'immobile fornisce una Superficie Utile Netta Totale pari a mq. 98,07. La Superficie Netta della Loggia, risulta pari a mq. 10,25 di cui mq. 4,15 ad uso Lavanderia. La Superficie Netta della piccola Area di Pertinenza all'ingresso risulta pari a mq. 6,86 .

L'altezza utile interna risulta pari a ml. 2,89 ad eccezione del Servizio Igienico che, stante la presenza di controsoffitto in cartongesso, presenta una altezza di ml. 2,54.

2) Il locale Garage ha accesso dalla corsia di manovra che si diparte dalla via pubblica (Foto 29, 30). Esso risulta essere pavimentato e dotato di saracinesca avvolgibile in metallo

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 410/2024 R.G. Es.

(Foto 31, 32); allo stato attuale presenta forti tracce di umidità alle pareti con distacco di intonaco, ed il solaio fortemente ammalorato con distacco di intonaco e, in alcune porzioni, di laterizi che lasciano a vista il ferro d'armatura (Foto 33, 34, 35).

Il locale Garage dispone di una Superficie Utile Netta pari a mq. 20,74, ed una altezza utile pari a ml. 2,71.

Dati Catastali Unità Abitativa

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	12	276	8		A/2	2	5 vani	€. 216,91
Intestazione								
Vedi nelle "Generalità dell'Esecutata"							Proprietà per 1/1	

Confini come da Mappa Catastale (Allegato 7) e Planimetria Catastale:

- Nord: Area Esterna
- Est: Immobile Foglio 12, Particella 436, altro Sub
- Sud: Area esterna condominiale
- Ovest: Immobile Foglio 12, Particella 436, altro Sub

Dati Catastali locale Garage

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	12	276	20		C/6	1	mq. 21	€. 27,11
Intestazione								
Vedi nelle "Generalità dell'Esecutata"							Proprietà per 1/1	

Confini come da Planimetria Catastale:

- Nord: Immobile Foglio 12, Particella 276, altro Sub
- Est: Corsia di accesso e manovra
- Sud: Immobile Foglio 12, Particella 276, altro Sub
- Ovest: Altra unità Immobiliare

t) Valutazione dei beni

La formulazione del giudizio di stima può fondarsi su diversi procedimenti, che rappresentano ciascuno una diversa modalità per arrivare alla determinazione del valore di mercato del bene in esame.

La valutazione, pertanto, sarà effettuata tenendo conto di due metodi di stima e mediando i valori ottenuti.

METODO SINTETICO COMPARATIVO CORRETTO CON COEFFICIENTI DI MERITO

Determinazione della Superficie Commerciale

La misurazione della *Superficie Commerciale* è stata eseguita, con riferimento al D.P.R. 23/03/1998 n° 138 ed alle “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare”, ovvero al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali con un max di 50 cm., e per metà di quelli di confine con un max di 25 cm., nonché al lordo dei tramezzi interni.

Nel caso di unità abitative, ad essa va aggiunta la superficie omogeneizzata dei balconi e delle terrazze nella misura del 30% fino a mq. 25,00 e nella misura del 10% per la quota eccedente, qualora comunicanti con i vani principali ed accessori a servizio diretto di quelli principali; nella misura del 15% fino a mq. 25,00 e nella misura del 5% per la quota eccedente, qualora non comunicanti.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie (cantine, soffitte e assimilate), ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga così computata:

50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;

25% della superficie, qualora non comunicanti.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari, di categoria R/4 (posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli) è computata nella misura del 50%.

Superficie Commerciale =

Sup. lorda unità immobiliare + Sup. omogeneizzata Lavanderia + Sup. omogeneizzata Loggia + Sup. omogeneizzata Area di Pertinenza + Sup. omogeneizzata Garage.

Sup. lorda unità immobiliare = mq. 113,71

Sup. omogeneizzata Lavanderia = $0,25 \times \text{mq. } 5,31 = \text{mq. } 1,32$

Sup. omogeneizzata Loggia = $0,30 \times \text{mq. } 8,57 = \text{mq. } 2,57$

Sup. omogeneizzata Area di Pertinenza = $0,30 \times 7,62 = \text{mq. } 2,28$

Sup. omogeneizzata Garage = $0,50 \times 22,98 = \text{mq. } 11,49$

La Superficie Commerciale Complessiva, così misurata, risulta essere di mq. 131,37.

Assunzione del Valore Unitario di Stima

Il Valore Unitario di Stima preso a riferimento, è stato desunto dai valori riportati nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, valori che riguardano una porzione di territorio del Comune di Aci Catena (CT) (Codice di Zona E1) all'interno della quale ricade la Via Vampolieri n. 23.

Tale valore sarà poi adeguato con coefficienti di merito in base alle caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare oggetto della stima e che saranno descritte nel dettaglio partendo dalla zona, per poi passare all'esame del fabbricato nel suo insieme e quindi alla unità immobiliare vera e propria.

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Catania, per la porzione di territorio in esame, riporta per la Tipologia "*Abitazioni di tipo Civile*", con stato di conservazione Normale, valori di mercato (aggiornati al 2° semestre 2025) che variano da un minimo di €. 840,00/mq. ad un massimo di €. 1.200,00/mq. (Allegato 24).

Ai fini della presente stima, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'unità immobiliare, tenuto conto del contesto specifico in cui è ubicata la stessa, possiamo assumere quale valore di mercato il **Valore Unitario di €. 1.020,00/mq.**

Caratteristiche specifiche della zona

L'unità immobiliare ricade in una zona suburbana del Comune di Aci Catena (CT), ovvero abbastanza distante dal centro vero e proprio del paese ed è caratterizzata prevalentemente da costruzioni di tipo "civile" ad uso residenziale.

La zona non presenta elementi estetici predominanti, nè scorci caratteristici particolari, stante la tipologia di costruzioni prevalente in zona, la vegetazione è molto presente rendendo comunque gradevole il "panorama"; non si rilevano elementi artificiali macroscopici di particolare impatto visivo.

La zona è dotata della necessaria urbanizzazione primaria quale acqua, luce, telefono, ecc.;

non dispone però, di servizi comuni quali linea Autobus, Scuole, ecc. e non si riscontra, nelle immediate vicinanze, la presenza di attività commerciali di varia natura ed utilità, né di locali di pubblico spettacolo.

Valutando tutti gli elementi considerati, possiamo assumere come parametro di valutazione del valore unitario, un coefficiente correttivo pari a: **0,97**

Caratteristiche specifiche del fabbricato nel suo complesso

Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono il fabbricato “Corpo Centrale”, può essere così sintetizzato: nei prospetti non si riscontrano elementi significativi di spicco; la composizione architettonica generale dell'edificio risulta avere buone caratteristiche; il cancello d'ingresso in ferro, non presenta particolari caratteristiche estetiche e qualitative.

La conservazione del fabbricato, nel suo complesso, si può giudicare sufficiente; non si ravvisa la necessità urgente di opere di manutenzione ordinaria o straordinaria; in sede di accesso ai luoghi si riscontra l'esecuzione in atto di opere di manutenzione alla pavimentazione delle parti comuni.

Valutando tutti i parametri presi in considerazione possiamo ottenere un coefficiente di svalutazione del valore unitario pari a: **0,98**.

Caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte: l'illuminazione naturale dell'alloggio, così come la ventilazione, analizzandole in più parti del medesimo possono essere giudicate nel complesso come sufficienti per le ordinarie esigenze abitative; gli ambienti destinati alle attività giornaliere, stante la loro esposizione, risultano essere poco soleggiati; non tutti i vani hanno una dimensione adeguata per le normali esigenze abitative; il Servizio Igienico risulta di buona qualità, ben rifinito e dotato dei necessari sanitari; lo sviluppo delle pareti della zona Cucina consente una sufficiente installazione degli elettrodomestici essenziali. Durante l'esame della funzionalità dell'abitazione è stata rilevata una buona distribuzione degli ambienti interni, ma si evidenzia qualche sbavatura nella definizione tra la zona giorno e la zona notte.

L'alloggio presenta esteticamente le seguenti valutazioni: la porta d'ingresso all'abitazione non presenta caratteri estetici di rilievo; le porte interne all'abitazione sono di qualità e forma estetica buona; i rivestimenti murali di finitura si presentano in normali condizioni di manutenzione; la pavimentazione si presenta in buono stato di conservazione ed ha carattere qualitativo ed estetico buono; nel Servizio Igienico si rileva la presenza di un

rivestimento delle pareti di discreto valore estetico; gli infissi presenti nei vari ambienti, sono di normale carattere estetico e qualitativo.

L'unità abitativa è dotata di impianto idraulico ed elettrico, ma non di riscaldamento; essa, inoltre, non è servita da impianto a gas metano per acqua calda sanitaria e cottura cibi sebbene nel condominio sia presente.

Considerati tutti gli aspetti dell'unità immobiliare analizzati sino a questo punto, si ottiene un coefficiente di svalutazione del valore unitario pari a: **0,98**.

Calcolo del Coefficiente Correttivo Globale del Valore Unitario

Abbiamo analizzato, quindi, le tre realtà che influiscono sul valore degli immobili e cioè: la zona, il fabbricato nel suo complesso e l'unità immobiliare vera e propria, determinandone per ognuna il coefficiente di svalutazione o di rivalutazione relativo. Moltiplicando, a questo punto, fra loro i valori derivati, otteniamo il coefficiente correttivo complessivo.

Coefficiente Correttivo complessivo = 0,93

Calcolo del Valore dell'unità immobiliare

Avendo considerato come valore di riferimento la cifra di Euro 1.020,00/mq. e moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui sopra, possiamo dire che il valore unitario corretto per l'immobile oggetto di stima può essere fissato in €/mq. 948,60.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare che, come sopra detto, è quantificabile in mq. 131,37, possiamo dire che il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima è di **Euro 124.617,58**.

STIMA A REDDITO

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Catania, per la porzione di territorio in esame, riporta per la Tipologia "Abitazioni di tipo Civile", con stato di conservazione Normale, valori di locazione (aggiornati al 2° semestre 2025) che variano da un minimo di €/mq. 2,80/mese ad un massimo di €/mq. 4,20/mese (Allegato 24).

Ai fini della presente stima, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'unità immobiliare, tenuto conto del contesto specifico in cui è ubicata la stessa, possiamo assumere quale **Valore di locazione €/mq. 3,50/mese**.

Moltiplicando tale valore per la Superficie Commerciale, pari a mq. 131,37, si ottiene un valore pari a €. 459,79/mese.

Calcolo del Valore dell'unità abitativa

1	Reddito Annuo Lordo presunto	€. 5.517,48
2	Spese per imposte, assicurazioni, oneri di manutenzione straordinaria, ecc. (valutati il 25% di 1)	€. 1.379,37
3	Reddito Annuo Netto presunto	€. 4.138,11

Dal Reddito Annuo Netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 3,5%, otteniamo che il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima è di **Euro 118.231,71**.

I due metodi applicati hanno portato ad una modesta discordanza dei valori di stima; per quanto detto, il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari dunque a **Euro 121.424,64**.

VALORE DI STIMA = €. 121.000,00 in c.t.*Determinazione del Valore di Vendita*

Il Valore di Vendita dei beni da esecuzione, non può coincidere, però, col Valore di Stima.

* Al Valore di Stima dovrà essere detratto l'importo, come sopra determinato, per la regolarizzazione dell'unità immobiliare, allo stato attuale valutato complessivamente in **€. 1.532,00**.

* Dovrà essere detratto, altresì, l'importo per il rilascio della Certificazione di Conformità ex Legge 46/90, valutato complessivamente in **€. 250,00**.

* Inoltre, come già detto sopra, dal prospetto delle Quote Condominiali non pagate, a carico dell'esecutata, si evince un Importo opponibile all'acquirente pari a **€. 639,00**.

Pertanto il valore dell'immobile risulta pari a:

$$\text{€. 121.000,00} - \text{€. 1.532,00} - \text{€. 250,00} - \text{639,00} = \text{€. 118.579,00}$$

u) Riduzione per assenza di garanzia per vizi

Si evidenzia, inoltre, che il periodo di tempo che trascorre tra la valutazione e la vendita dell'immobile in procedura, il minore interesse dell'attuale proprietario alla corretta manutenzione dell'immobile stesso, l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, determinano un rischio inerente lo stato del bene che al momento della vendita può essere diverso da quello verificato in corso di accesso.

Per tenere conto di tale rischio, si detrae dal valore dell'immobile un valore percentuale pari al **15%**, ovvero €. 17.786,85, ottenendo in definitiva un importo pari a €. **100.792,15**, pertanto ne segue che:

VALORE DI VENDITA = €. 100.000,00 in c.t.

v) Vendita dei beni

Il lotto è unico ed è costituito da due immobili: Abitazione e Garage.

w) Documentazione fotografica dei beni

La documentazione fotografica è riportata in allegato alla presente.

x) Valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato

La quota di pertinenza del “*debitore esecutato*” è in ragione di 1/1.

y) Beni pignorati in quota

Il bene è pignorato per la quota del 100% del diritto di Proprietà.

Si riporta di seguito la Scheda Riepilogativa relativa all'immobile stimato:

SCHEDA RIEPILOGATIVA

1) Unità Immobiliare sita in Aci Catena (CT), Via Vampolieri n. 23 Piano Primo, int. 7, facente parte del complesso edilizio denominato “Mongibel”, in Catasto Fabbricati al Foglio 12, Particella 276, Sub 8, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita €. 216,91.

2) Unità Immobiliare sita in Aci Catena (CT), Via Vampolieri n. 23 Piano Terra, int. 4, facente parte del complesso edilizio denominato “Mongibel”, in Catasto Fabbricati al Foglio 12, Particella 276, Sub 20, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 21, Rendita €. 27,11.

Trattasi di una unità immobiliare sita al Primo Piano di uno stabile facente parte di un Complesso Residenziale, denominato “Mongibel”, costruito negli anni ‘70, ubicato nel Comune di Aci Catena (CT), Via Vampolieri n. 23.

Il complesso si compone di una serie di costruzioni del tipo a villa e di un edificio condominiale chiamato “Corpo Centrale”. L’edificio condominiale, si sviluppa su quattro piani fuori terra, compreso il Piano Terra.

Dalla strada pubblica, per l’esattezza dal cancello al **n. civ. 25**, si ha accesso al Piano Garage all’interno del quale è ubicato l’int. 4.

L’unità abitativa ha una consistenza complessiva di tre Vani, un Disimpegno, un Servizio Igienico ed un Ripostiglio e si completa con una Loggia adibita in parte ad uso Lavanderia ed una piccola area di pertinenza posta davanti l’ingresso all’abitazione.

L’attuale disposizione interna dell’immobile fornisce una Superficie Utile Netta Totale pari a mq. 98,07. La Superficie Netta della Loggia, risulta pari a mq. 10,25 di cui mq. 4,15 ad uso Lavanderia. La Superficie Netta della piccola Area di Pertinenza all’ingresso risulta pari a mq. 6,86 .

L’altezza utile interna risulta pari a ml. 2,89 ad eccezione del Servizio Igienico che, stante la presenza di controsoffitto in cartongesso, presenta una altezza di ml. 2,54.

Il locale Garage dispone di una Superficie Utile Netta pari a mq. 20,74, ed una altezza utile pari a ml. 2,71.

VALORE DI VENDITA = €. 100.000,00

CONCLUSIONI

Con la presente perizia si è cercato di fornire al G.E., oltre la stima, tutti i dati necessari per la vendita dell'immobile oggetto della presente procedura.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione.

Catania 08/05/2026

Il C.T.U.

Dott. Ing. Silvio Torre

Si riporta di seguito l'Elenco degli Allegati alla presente Relazione:



ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1 - PEC Inizio Operazioni Peritali a Legale Creditore
- ALLEGATO 2 - PEC Inizio Operazioni Peritali a Custode nominato
- ALLEGATO 3 - PEC Inizio Operazioni Peritali a Legali Creditore Interventuto
- ALLEGATO 4 - Raccomandata AR Inizio Operazioni Peritali Esecutata
- ALLEGATO 5 - Verbale di Inizio Operazioni Peritali
- ALLEGATO 6 - Verbale di Prosieguo Operazioni Peritali
- ALLEGATO 7 - Mappa Catastale
- ALLEGATO 8 - Atto di Compravendita 1
- ALLEGATO 9 - Atto di Compravendita 2
- ALLEGATO 10 - Ispezioni Ipotecarie
- ALLEGATO 11 - Visure Catastali
- ALLEGATO 12 - Visure Catastali Storiche
- ALLEGATO 13 - Planimetria Catastale Unità Abitativa
- ALLEGATO 14 - Planimetria Catastale Storica Unità Abitativa
- ALLEGATO 15 - Planimetria Catastale Locale Garage
- ALLEGATO 16 - Planimetria Stato di Fatto Unità Abitativa
- ALLEGATO 17 - Planimetria Stato di Fatto Locale Garage
- ALLEGATO 18 - Nulla Osta Lavori Edili
- ALLEGATO 19 - Nulla Osta Lavori Edili in Variante
- ALLEGATO 20 - Verbale e Certificato di Collaudo
- ALLEGATO 21 - Certificato di Abitabilità int. 7
- ALLEGATO 22 - CILA Opere Interne
- ALLEGATO 23 - Prospetto Quote Condominiali Scadute
- ALLEGATO 24 - Banca Dati Quotazioni Immobiliari
- ALLEGATO 25 - Ricevute Spese Sostenute

Documentazione Fotografica (da Foto 1 a Foto 35)

Ricevute di trasmissione Perizia: PEC Legale Creditore Procedente

PEC Custode nominato

PEC Legali Creditore Interventuto

PEC Legale Parte Esecutata

Raccomandata A/R Parte Esecutata



TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

C.T.U. Dott. Ing. Silvio Torre

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI C.T.U.

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 410/2024 R.G.Es.

promossa da OLYMPIA SPV S.r.l.

G. E. Dott.ssa Cristiana Delfa