



Procedura esecutiva immobiliare

n° 432/2023

Promossa dal PRISMA SPV srl

Nei confronti di



Unità immobiliare in Catania (CT)

ubicata in via Gramignani al civ. 36

Consulenza Tecnica d'ufficio

RELAZIONE

G.E.: Dott.ssa Cristina Delfa

Consulente Tecnico d'ufficio: Dott. Ing. Leone Giuseppe



SOMMARIO

1. CRONOLOGIA DEGLI EVENTI E DEGLI ATTI PRODOTTI DALLE PARTI	2
2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	2
3. EVASIONE DEL MANDATO	3
3.1 Quesito A.....	3
3.2 Quesito B.....	3
3.3 Quesito C.....	5
3.4 Quesito D.....	5
3.5 Quesito E.....	5
3.6 Quesito F.....	6
3.7 Quesito G.....	6
3.8 Quesito H.....	8
3.9 Quesito I.....	10
3.10 Quesito J.....	10
3.11 Quesito K.....	11
3.12 Quesito L.....	12
3.13 Quesito M.....	12
3.14 Quesito N.....	12
3.15 Quesito O.....	12
3.16 Quesito P.....	12
3.17 Quesito Q.....	12
3.18 Quesito R.....	12
3.19 Quesito S.....	13
3.20 Quesito T.....	20
3.21 Quesito U.....	23
3.22 Quesito V.....	24
3.23 Quesito W.....	24
3.24 Quesito X.....	24
3.25 Quesito Y.....	24
4. CONCLUSIONI.....	24
ELENCO ALLEGATI	25



1. CRONOLOGIA DEGLI EVENTI E DEGLI ATTI PRODOTTI DALLE PARTI

Per un chiaro quadro della vicenda, sulla scorta dell'atto di pignoramento e della documentazione in atti, si premette quanto segue.

Con atto di mutuo fondiario del 09/08/2007, rogante notaio Rosario Sapienza, Rep.52537/9451, atto registrato a Catania il 03/09/2007 al n.19252/1T, spedito in forma esecutiva il 27/09/2007, veniva concesso dalla Banca per la Casa SpA a Hossain [REDACTED] un mutuo di € 100.000,00.

Non avendo i DD.EE. adempiuto al pagamento del mutuo, in data 13/03/2023 veniva notificato a [REDACTED] l'atto di precetto con il quale veniva intimato ai predetti il pagamento a favore di Prisma SPV srl della somma di € 123.488,59, oltre interessi legali di mora maturati e maturandi dal 01/10/2019 e sino al soddisfo, alle spese ed alle competenze dell'atto di precetto ed ogni successiva spesa occorrente. Con tale atto venivano inoltre avvertiti i DD.EE. che in difetto si sarebbe proceduto alla esecuzione forzata del bene posto a garanzia del mutuo.

In data 16/06/2023 Rep.6107 la PRISMA SPV sottoponeva a pignoramento l'appartamento in garanzia identificato al foglio 69 part.828 sub.14 (già part.20569 sub.2). L'atto di pignoramento veniva trascritto il 11/07/2023 ai NN. 33978/25656RP contro [REDACTED].

In data 31/07/2023 veniva depositata dalla stessa PRISMA SPV srl istanza di vendita.

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 02/07/2025, previa raccomandata del 15/06/2025 inviata alla residenza dei DD.EE., ricevuta da [REDACTED] figlio dei DD.EE., lo scrivente procedeva all'accesso ai luoghi di causa in presenza del Custode Giudiziario, Avv. Maria C. Geraci.

A seguito di sopralluogo è stato accertato come l'immobile risulta occupato dalla sig.ra Muscatello Maria Carla, che espone e permette la consultazione di un contratto di affitto stipulato con il Tribunale di Catania in merito ad una precedente procedura esecutiva ma ormai estinta.

Lo scrivente ha quindi proceduto ad effettuare i rilievi metrici e fotografici sulla scorta della documentazione catastale in precedenza reperita ed alla redazione di apposito verbale inserito nel Fascicolo A.

3. EVASIONE DEL MANDATO

Dopo aver effettuato la ricognizione dello stato dei luoghi, eseguiti gli accertamenti ritenuti necessari, aver analizzato gli atti presenti nel fascicolo telematico, si risponde ai quesiti posti dall'III.mo Giudice nel verbale di conferimento d'incarico.

3.1 Quesito 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;

Il Fascicolo A contiene la documentazione utilizzata per l'espletamento dell'incarico.

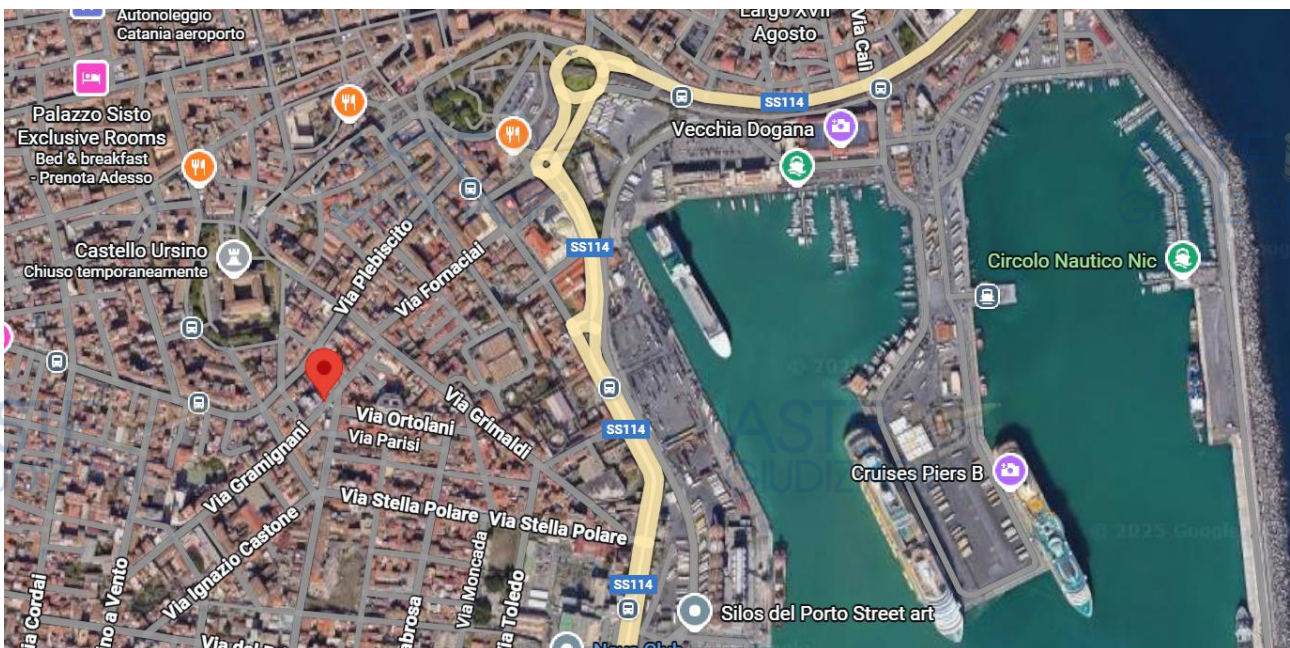
3.2 Quesito B

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;

Trattasi di una casa terrana ubicata in via Gramignani 36 al piano terra, in pieno centro storico di Catania a carattere popolare, a circa 300 metri da Piazza Federico di Svevia e dal Castello Ursino, a circa 1 Km dal Porto di Catania, ed a circa 500 dalla pescheria e dagli edifici più rappresentativi della città. L'immobile è inoltre ubicato nei pressi della via Plebiscito dove sono presenti beni e servizi di vario genere ivi compresi i mezzi pubblici di superficie.

L'unità immobiliare in oggetto risulta distinta a NCEU di Catania al foglio 69, part.828 sub. 14 (già part.20569 sub.2).

Di seguito si riportano alcune immagini satellitari con localizzazione del bene in oggetto rispetto al contesto urbano.



Localizzazione del cespite su vista satellitare



Dettaglio localizzazione del cespite su vista satellitare



Dettaglio localizzazione del cespite su vista satellitare

Si riscontra correttezza tra i dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla documentazione in fascicolo.

3.3 Quesito 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;

Con atto di pignoramento del 16/06/2023 Rep.6107, atto trascritto il 11/07/2023 ai NN. 33978/25656RP, veniva pignorato, a favore di PRISMA SPV srl, per la quota di 1/1, l'appartamento identificato al foglio 69 part. 20569 sub.2 (oggi identificato al foglio 69 part.828 sub.14 a seguito di bonifica identificativo catastale), contro [REDACTED].

Si riscontra correttezza e corrispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

3.4 Quesito 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;

L'immobile è in proprietà a [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno giusto atto di compravendita del 09/08/2007 Rep.52536/9450, rogante notaio Sapienza Rosario, atto trascritto il 04/09/2007 ai nn.35479/60831, da potere di Cusmano Salvatore per l'intera proprietà.

3.5 Quesito 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)

Sulla scorta della Certificazione Notarile del 26/07/2023 a firma del Notaio Nicolò Tieco e delle ispezioni ipotecarie condotte dallo scrivente, cfr. Fascicolo A, si riporta quanto segue:

Il cespite in oggetto risulta in proprietà a [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno giusto atto di compravendita del 09/08/2007 Rep.52536/9450, rogante notaio Sapienza Rosario, atto trascritto il 04/09/2007 ai nn.35479/60831, da potere di [REDACTED] per l'intera proprietà.

Questi è giunto a [REDACTED] per la restante quota di 1/3 di piena proprietà con atto di compravendita del 20/06/1986 Rep.31340, rogante notaio Alberti Marcello, atto trascritto il 03/07/1988 ai nn.16975/21786, da potere di [REDACTED] per la quota di 1/3.

L'immobile è giunto a [REDACTED] per la quota di 2/3 in piena proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/3 in piena proprietà, oltre a maggior consistenza, con atto di compravendita del 10/05/1961 Rep.15133/730, rogante notaio Francesco Attaguile, atto registrato il 25/05/61 al n.12530 e trascritto il 15/05/1961 ai NN.14146 e 14147 ordine/ 11831 e 11832 particolare, da potere di [REDACTED] per l'intera piena proprietà.

Si riscontra continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

3.6 Quesito 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;

Al momento dell'incarico il C.T.U. disponeva della documentazione reperibile nel fascicolo telematico. Lo scrivente ha provveduto successivamente a reperire la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico presso gli uffici competenti.

3.7 Quesito 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;

Sulla scorta delle ispezioni ipotecarie condotte dallo scrivente in data 20/08/2025 e della certificazione notarile del 26/07/2023 a firma del Notaio Nicolò Tieco, cfr. Fascicolo A, sul bene in oggetto gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Con riferimento all'attuale identificativo catastale foglio 69 part.828 sub.14

TRASCRIZIONE DEL 11/07/2023 NN. 25656/33978, nascente dal verbale di pignoramento immobili del 16/06/2023, Rep.6107 – Tribunale di Catania, a favore di PRISMA SPV srl contro [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1/2.

Con riferimento al precedente identificativo catastale foglio 69 part.20569 sub.2 oltre alla formalità sopra citata si riscontra:

ISCRIZIONE DEL 04/09/2007 NN. 16700/60832, nascente da Ipoteca Volontaria a favore di Banca per La Casa SpA, contro [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1/2, per € 150.000,00 di cui € 100.000,00 per capitale (durata anni 30), derivante da concessione a garanzia di mutuo rogante notaio Sapienza Rosario del 09/08/2007 Rep.52537/9451.

ISCRIZIONE DEL 02/03/2010 NN. 4769/13023, nascente da Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73 del 12/02/2010 Rep.191335/2009, a favore di SERIT SICILIA SpA, contro [REDACTED] per € 209.562,26 di cui € 104.781,13 per capitale.

ISCRIZIONE DEL 20/05/2011 NN. 4057/27949, nascente da Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73 del 31/03/2011 Rep.47254/2011, a favore di SERIT SICILIA AGENTE DELLA RISCOSSIONE, **contro** [REDACTED] per € 62.307,92 di cui € 31.153,96 per capitale.

TRASCRIZIONE DEL 12/09/2012 NN. 34632/42934, nascente dal verbale di pignoramento immobili del 25/02/2012, Rep.1486/2012 – Tribunale di Catania, a favore di UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SpA srl **contro** [REDACTED].

In merito al pignoramento del 2012, in data 19/05/2018 il G.E. Francesco Lentalo emetteva ordinanza con la quale veniva dichiarata l'improcedibilità della procedura esecutiva.

Da ispezione ipotecaria del sud.2 si rileva inoltre, con riferimento a data antecedente l'acquisto dell'immobile da parte dei DD.EE.:

ISCRIZIONE del 16/03/1995 - Registro Particolare 1138 Registro Generale 9128

Pubblico ufficiale LOMBARDO GIUSEPPE Repertorio 14635 del 15/03/1995

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2023 del 09/05/1995 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 1352 del 06/04/2000 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
3. Annotazione n. 1194 del 25/03/2002 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 5329 del 03/03/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Comunicazione n. 4955 del 20/10/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 15/09/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 20/10/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
6. Comunicazione n. 3081 del 08/07/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 02/08/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
7. Comunicazione n. 3400 del 22/07/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 02/08/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 1863 del 24/04/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 07/12/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 29/04/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
9. Comunicazione n. 3258 del 26/08/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 29/07/2014. Cancellazione parziale eseguita in data 29/08/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

ANNOTAZIONE del 06/04/2000 - Registro Particolare 1352 Registro Generale 11850

Pubblico ufficiale NOBILI MARCELLO ORO Repertorio 14655 del 31/01/2000

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1138 del 1995

Da fascicolo telematico si riscontra inoltre:

Intervento nella procedura da parte dell'Agenzia delle entrate-Riscossione – Direzione Regionale Sicilia, contro ██████████ per € 331.456,34.

Con il decreto di trasferimento dovranno essere cancellata tutte le formalità sopra citata.

3.8 Quesito 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 alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

L'unità immobiliari oggetto di pignoramento risulta così identificata al catasto fabbricati del Comune di Catania (CT):

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	
69	828	14	1	A/4	6	4,5 vani	Totale: 72 mq Totale escluse aree scoperte: 70 mq	€209,17	
Indirizzo	Via Gramignani n.36 Piano T								
	Situazione degli intestati								
	██████████								Proprietà 1/2
	██████████								Proprietà 1/2

La visura storica riporta Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C351 - Sezione A - Foglio 69 - Particella 828

L'attuale identificativo deriva da Variazione del 17/01/2012, pratica n. CT0018204 in atti dal 17/01/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.1066.1/2012), dai seguenti identificativi.

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
69	20569	2	1	A/4	6	4,5 vani		€209,17
Indirizzo	Via Gramignani n.36 Piano T							

Tale consistenza deriva a sua volta da variazione per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 09/07/2007, pratica n. CT0316781 in atti dal 09/07/2007

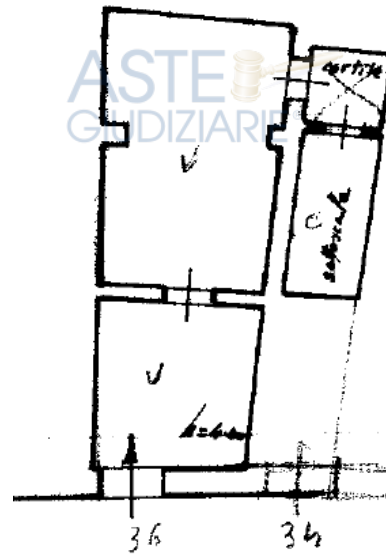


(n.13759.1/2007). Variazione antecedente all'atto con il quale i DD.EE. hanno acquistato il bene in oggetto.

L'identificativo originario risultava quindi:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
69	20569	2	1	A/4	6	3 vani		€139,44
Indirizzo	Via Gramignani n.36 Piano T							

Si riportano di seguito la planimetria catastale attuale e quella originaria.



via Gramignani



Da sinistra planimetria catastale attuale derivante da variazione del 2007 ed a destra planimetria catastale originaria del 03/12/1962

Confronto tra planimetrie catastali e lo stato dei luoghi

Dal confronto tra la planimetria catastale attuale (2007) e lo stato dei luoghi si rileva quanto segue:

- La cucina risulta realizzata nel vano più a nord.
- Dove indicato WC/K (K = cucina) questi è in effetti un unico ambiente, sottostante il corpo scala che conduce al piano primo, ed utilizzato come WC e lavanderia (con altezza variabile da 2,40 metri a 3,50 metri), dove il vaso igienico è reso non visibile tramite una porzione di tramezzo a mezza altezza. Tale vano non presenta infisso sul terrazzino.
- Il cortiletto, in effetti un terrazzino, risulta chiuso da una struttura verandata di vecchia fattura.



- Non è presente ulteriore accesso dal terrazzino.
- Si rileva in corrispondenza nella porzione a nord-ovest del terrazzino un piccolo balconcino aggettante su area di altra ditta.



Stato attuale dei luoghi

Per i deprezzamenti generati dalle difformità riscontrate in ambito catastale si rimanda al capitolo 3.9.

3.9 Quesito I

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

Trattandosi di fabbricato inserito in tessuto urbano non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica.

3.10 Quesito 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;

Da atto di compravendita del 20/06/1986 Rep.31340/3579, rogante notaio Marcello Alberti, il fabbricato su cui insiste il cespite in oggetto risulta iscritto alla prima metà del secolo scorso. Di fatto il tessuto urbano locale è costituito da manufatti della tradizione locale, quale è l'immobile in oggetto, costituiti da strutture in muratura portante in pietrame lavico e malta di calce, di spessori anche superiori a 50 cm, e soffitti voltati.

Si evidenzia tuttavia come il cespite risulta catastato con presentazione della planimetria, nella identificazione originaria part.20569 sub.2, in data 03/12/1962 con destinazione A/4



(abitazione popolare), con nuova planimetria presentata in data 09/07/2007 in conseguenza di variazione per diversa distribuzione interna (per inserimento wc e cucina non rappresentati nella planimetria originaria).

A seguito di colloquio con l'Ufficio del Catasto dalla docfa del 2007 non si evince alcun titolo che ne ha determinato la variazione che, tuttavia, viene ascritta a data antecedente il 01/09/1967.

Sulla base di quanto sopra ai fini urbanistico edilizi è possibile riferirsi solo a quanto rappresentato nella planimetria catastale e per le difformità riscontrate al capitolo 3.7 si considera ai fini della stima un deprezzamento corrispondente ai costi finalizzati alla presentazione di una CILA in sanatoria¹ con relativo aggiornamento catastale, oltre ai costi per la demolizione del balconcino aggettante dal terrazzino.

Deprezzamenti ai fini urbanistico-edilizio e catastali.

Descrizione	Somme previste orientative ed approssimative
CILA in sanatoria ed aggiornamento catastale	€ 2.500,00
Per demolizione balconcino e realizzazione infisso vano wc	€ 1.000,00
Totale spese	€ 3.500,00

L'importo sopra riportato è da considerarsi **assolutamente approssimativo e orientativo** e non considera ulteriori diritti ed oneri se dovuti, presentazione di SCA, richiesta da parte del Comune di Catania di presentazione di titolo edilizio diverso da quello sopra citato, ottenimento di pareri, opere murarie, costi per posa infissi civili, etc. Si precisa come l'eccedenza agli importi sopra riportati, di qualsiasi entità, anche dovuti alla presentazione di un titolo edilizio diverso da quello descritto nel presente paragrafo, o eventuali spese edili per messa in pristino dei luoghi, o per modifiche da effettuarsi per mancata rispondenza alle prescrizioni comunali, etc. resteranno tutti a carico dell'aggiudicatario.

3.11 Quesito 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.

Si tratta di unità immobiliare facente parte di un fabbricato di vecchia costruzione. In merito agli aspetti urbanistico edilizi si rimanda al precedente capitolo 3.9.

¹ In merito alla variazione del 2007 per diversa distribuzione interna (antecedente l'atto di acquisto a favore dei DD.EE.) questa è stata ascritta da docfa a data antecedente il 01/09/1967 (informazione assunta dall'Ufficio del Catasto) e derivante da immobile già ad uso abitativo (foglio 69 part.20569 sub.2). Eventuali richieste di titoli edilizi da parte del Comune di Catania resteranno a carico dell'aggiudicatario.

3.12 Quesito 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; Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.

L'unità immobiliare in oggetto non si trova nelle condizioni previste dall'art.40, 6° Comma della Legge 47/85, essendo le ragioni del credito successive all'ultima sanatoria risalente al 2003 e per le criticità riscontrate si rimanda al capitolo 3.9.

3.13 Quesito 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.

In merito agli aspetti urbanistico edilizi si rimanda al precedente capitolo 3.9.

3.14 Quesito 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.

Riguardo alle formalità gravanti sul bene si rimanda al capitolo 3.6. Non risulta presente condominio e di conseguenza formalità di natura condominiali.

3.15 Quesito O

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

Non risulta presente condominio.

3.16 Quesito 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.

N.A.

3.17 Quesito 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.

Non risulta presente condominio.

3.18 Quesito 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'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

L'appartamento risulta abitato dalla sig.ra Muscatello Maria Carla e dalla figlia di questi. La stessa sig.ra Muscatello mostra e permette di fare copia di un contratto di precario immobile oneroso stipulato in data 24/11/2016 tra la stessa e l'avv. Filippo Budello nella qualità di

Custode Giudiziario in merito alla P.E. 302/2012, promossa da Unicredit SpA in danno dei DD.EE.

Il contratto risulta registrato il 23/12/2016 al n.6028 per un canone mensile di €100,00.

Il contratto indica come la durata dello stesso viene convenuta dalla data del 25/10/2016 fino alla data di emissione del decreto di trasferimento dell'immobile salve eventuali richieste di recessione da parte degli attori.

Si evidenzia tuttavia come la P.E.302/2012 risulta ormai estinta e la stessa sig.ra Muscatello comunica di non effettuare versamenti per canoni di locazione ormai da diversi anni.

Sulla base di quanto sopra l'immobile è dalla sig.ra Muscatello Maria Carla e dalla figlia di questi occupato in assenza di titolo.

3.19 Quesito 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 alloro adeguamento;

Trattasi di un appartamento terrano facente parte di un fabbricato di vecchia costruzione costituito da soli due piani fuori terra ed un piano sottostrada.

Il fabbricato presenta struttura in muratura costituita da pietrame lavico legato con malta di calce e soffitti a volta.



Individuazione del bene oggetto di pignoramento

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Classificazione catastale: categoria A/4: abitazione di tipo popolare;



Altezza interna utile: altezza massima di circa 3,80 metri e minima 2,40 metri in corrispondenza del vano wc/lavanderia;

Ultimazione dei lavori di costruzione: Trattasi di fabbricato di vecchia costruzione.

Esposizione: a sud sulla via Gramignani ed a nord su corte di altra ditta.

Confini: L'appartamento confina a sud con la via Gramignani, a est con androne e corpo scala che conduce al piano primo, a nord ed ovest con altre ditte.

Descrizione

Trattasi di un appartamento terrano di vecchia costruzione con tipologia tipica dei luoghi costituita da vani a seguire ed accesso diretto dalla strada (dal civ.36 della via Gramignani) e sviluppo sud-nord.

L'appartamento presenta un vano fronte strada, utilizzato come camera da letto, ed a seguire ulteriore vano, separato dal precedente tramite un tramezzo con apertura sopra porta. Il secondo vano privo di apertura esterna è separato dall'ultimo vano a nord tramite un tramezzo a mezza altezza. L'ultimo vano a nord è adibito a cucina.

La cucina affaccia su un terrazzino coperto chiuso con struttura in ferro e vetrate con parziale copertura in ondulina traslucida (la restante superficie è coperta dalla struttura voltata del sovrastante terrazzino).

Dal terrazzino si raggiunge un vano, in parte corrisponde al sottoscala della scala che conduce al piano primo, privo dell'infisso di accesso dal terrazzino, dove è stata realizzata la lavanderia con annesso wc.



Vano a sud (ingresso-camera)





Vista del vano centrale



Vista della cucina

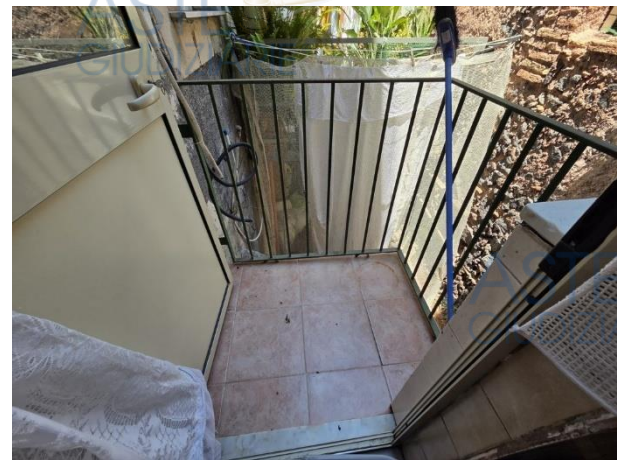
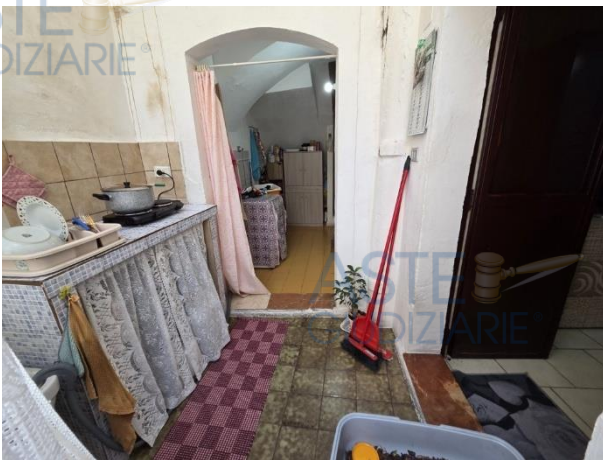


Vista della parete di divisione cucina/vano centrale e dettaglio delle strutture voltate





Vista del terrazzino coperto



Vista accesso al wc/lavanderia ed alla cucina a Dx e del balconcino



Vista del terrazzino e della struttura verandata a chiusura dello stesso





Vista del WC/lavanderia



Vista della corte interna di altre ditte



Vista dell'ingresso dal civ.36 della via Gramignani





Vista del contesto

Infissi interni ed esterni:

Sussistono diverse tipologie di infissi: quelli interni in legno tamburato e quelli esterni in ferro e vetrate con scuri.

Pavimenti e rivestimenti interni ed esterni:

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica di unica fattura e tipologia ad eccezione del vano wc/lavanderia dove si riscontra una diversa tipologia di pavimento in ceramica e rivestimento a parete sempre in ceramica.

In corrispondenza del terrazzino è presente un piano in muratura rivestito in maiolica tipo mosaico dove in prossimità le pareti risultano anch'esse rivestite in maiolica se pur con utilizzo di piastrelle di diversa tipologia.

Dotazione degli impianti:

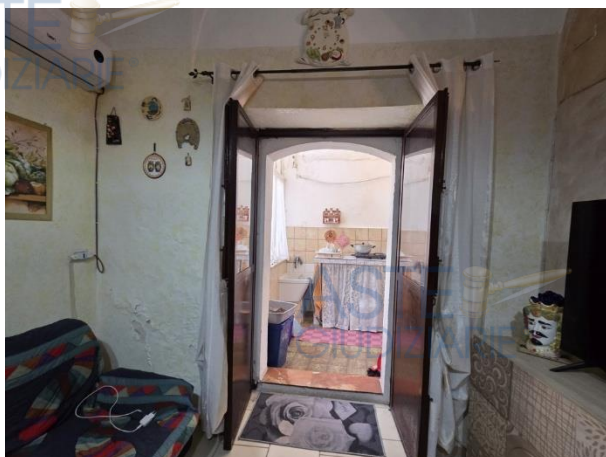
L'immobile è provvisto dei seguenti impianti:

- impianto elettrico.
- Impianto idrico.

Il wc è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia con acqua calda sanitaria generata da uno scaldabagno elettrico posto all'interno del wc.

Stato di conservazione e manutenzione:

Lo stato di manutenzione e conservazione generale interno è da considerarsi discreto. Si rilevano tuttavia, aspetto questo che caratterizza tale tipologia di costruzione, patologie di umidità di risalita in corrispondenza delle murature e del soffitto voltato del wc e del terrazzino.



Vista di alcuni stati patologici

Determinazione della superficie commerciale del cespite

Per il calcolo della superficie commerciale ci si è riferiti al DPR 138/98 Allegato C adottando specifici correttivi che tengono conto delle caratteristiche dell'oggetto di stima.

In merito alle unità ad uso abitativo la superficie (immobile a destinazione ordinaria Gruppo R) è stata definita considerando quanto segue:

- *La superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (superficie esterna lorda) **S.E.L.**;*
- *La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui al precedente punto; del 25 per cento qualora non comunicanti;*
- *La superficie dei balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente;*

I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero sino ad uno spessore massimo di 50 cm.

La superficie definita è stata quindi arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

La superficie commerciale risulta quindi definita dalla somma della superficie principale e di quelle secondarie, queste ultime moltiplicate per i rispettivi indici mercantili.

$$S_{\text{comm}} = S_1 + \sum \pi_1 * S_i$$

Superficie commerciale

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Superficie appartamento (S.E.L.)	59,30	1,00	59,30
WC/Lavanderia (S.E.L.)	10,90	1,00	10,90
<i>Superfici secondarie (S_i)</i>			
Terrazzino coperto	3,40	0,40	1,36
Totale			71,56
Per arrotondamento			72,00

3.20 Quesito 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):.

La valutazione riportata nel presente elaborato peritale è un rapporto estimativo oggettivo finalizzato ad ottenere un valore di mercato attendibile dell'oggetto di stima che tenga conto delle attuali condizioni del mercato immobiliare.

Ciò sottintende come la valutazione non sia stata condotta basandosi sul mero utilizzo dei dati desunti dalla banca dati OMI. A tal proposito lo stesso Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio evidenzia come le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima del valore del singolo immobili, riferendosi esclusivamente ad un intervallo di quotazioni in cui più probabilmente ricade il valor medio di unità immobiliari in condizioni ordinarie, e le stesse diventano non la misura del valore commerciale del bene, ma il valore della "ricchezza" potenzialmente contenuta in media e per unità di superficie nello stock esistente in un dato territorio (zona OMI).

I dati OMI verranno quindi utilizzati esclusivamente come range di comparazione del valore calcolato delle unità oggetto di pignoramento.

Dovendo quindi determinare il più probabile valore **di mercato all'attualità** dell'immobile oggetto di stima, questa è stata condotta applicando metodi e procedure di valutazione che rispecchiano la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul mercato anche in considerazione della situazione attuale del mercato immobiliare.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS 1-3) il valore di mercato è definito come segue:

Valore di mercato

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Sulla base di quanto sopra si è quindi ritenuto opportuno adottare il **metodo sintetico comparativo**. Questo è un procedimento di stima per la definizione del valore di mercato, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) ed un insieme di immobili di confronto aventi caratteristiche e tipologie simili (**comparabili**) in **ambito temporale attuale** che rispecchia di conseguenza le condizioni correnti del mercato immobiliare. Il metodo consiste in una procedura di comparazione sistematica che prende come termine di paragone le caratteristiche tecniche degli immobili, sulla base di rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili.

Questa operazione mira a trasformare idealmente i comparabili nel subject (oggetto di stima) per ottenere i cosiddetti prezzi corretti che sono quelli degli immobili comparati con le caratteristiche del subject. Gli aggiustamenti sono costituiti da indici percentuali delle caratteristiche immobiliari.

I comparabili presi a riferimento sono stati individuati tra quelli aventi caratteristiche similari (tutti disposti al piano terra di fabbricati di vecchia costruzione), ed ubicati in un intorno territoriale contenuto rispetto all'immobile oggetto della presente relazione, il tutto mediante l'utilizzo di informazioni dedotte da siti specializzati nel settore immobiliare.

Le informazioni assunte dai siti specializzati si ritengono un mezzo di riferimento attendibile, legate appunto alle effettive proposte di vendita di zona, fornendo inoltre un ampio bacino di informazioni del cespite a riferimento con l'ausilio di immagini ed informazioni tecniche quali lo stato di conservazione interno ed esterno e le dotazioni anche in termini impiantistici. Si sottolinea inoltre come in merito all'attendibilità del prezzo di transazione dei cespiti oggetto di comparazione si è adottata una riduzione del 10% sul prezzo offerto, riduzione questa che tiene conto della diminuzione del prezzo in fase di trattativa. L'applicazione della riduzione sul prezzo offerto è una prassi ormai consolidata ed utilizzata anche dagli istituti di credito per la definizione del prezzo di riferimento dei cespiti presi a comparazione per le garanzie ipotecarie.

Per la definizione del prezzo comparato si farà quindi riferimento ad una specifica tabella il cui valore unitario viene definito mediante l'utilizzo di appositi coefficienti, multipli di 5 in positivo o in negativo e non superiori al +/-20% ciascuno (con totale dei coefficienti di

ponderazione compresi tra - 35% e +35% per singolo comparabile). Tali coefficienti tengono conto dell'ubicazione, delle dimensioni, delle dotazioni, dello stato di manutenzione interno, del livello impiantistico, del livello di qualità/finiture, dello stato di manutenzione esterno e quindi del margine di trattativa. Sull'utilizzo dei coefficienti di ponderazione sopra citati si premette quanto segue. In merito all'ubicazione, se l'immobile oggetto di stima è ubicato in una zona più qualificata (o in prossimità di via principale o in vicinanza da beni e servizi di vario genere e/o monumenti) il coefficiente sarà positivo altrimenti negativo (esempio con accesso ed affaccio interno); se l'immobile oggetto di stima ha una consistenza superiore rispetto al comparabile il coefficiente sarà negativo, altrimenti positivo; in merito alle dotazioni se l'immobile oggetto di stima presenta maggiori dotazioni (esempio terrazzino, wc, etc.) rispetto al comparabile il coefficiente sarà positivo, altrimenti negativo; in merito allo stato di manutenzione, livello impiantistico, qualità/finiture e manutenzione esterno, se l'immobile oggetto di stima presenta migliori qualità rispetto al comparabile il valore sarà positivo, altrimenti risulterà negativo. In merito al margine di trattativa si applica, come sopra descritto, il coefficiente pari al -10%.

Di seguito si riporta la tabella di valutazione dell'immobile oggetto del presente elaborato peritale.

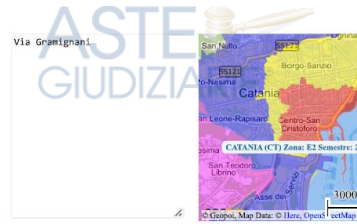
COMPARABILI						COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE									€/MQ PONDERATO
N.	INDIRIZZO	DESCRIZIONE	MQ	Importo €	€/MQ	UBICAZIONE	DIMENSIONI	DOTAZIONI	MANUT. INT.	LIVELLO IMP.	QUALITA'/ FINITURE	MANUT. EST.	TRATTATIVA	COEFF. DI POND. TOTALE	
1	via Cordai	Appartamento + terrazzo	56	€ 55.000	982	10%	-5%	-5%	0%	0%	0%	0%	-10%	-10%	884
2	via Grimaldi	Appartamento	64	€ 69.000	1078	0%	-5%	5%	-5%	0%	-10%	0%	-10%	-25%	809
3	via Grimaldi	Appartamento	50	€ 64.000	1280	0%	-10%	5%	-5%	0%	-10%	0%	-10%	-30%	896
4	via I. Castone	Appartamento	63	€ 80.000	1270	5%	-5%	-5%	-5%	0%	-10%	0%	-10%	-30%	889
<i>Coefficiente totale di ponderazione pe ciascuno dei comparabili</i>												€/mq COMPARATIVI	869		
<i>-35 ≤ C.P.T. ≤ 35</i>												€/mq ARROTONDATO	870		

Valore unitario arrotondato

€/mq 870,00

Il valore unitario sopra definito (pari a €/mq 870,00) risulta all'interno del range OMI dell'Agenzia delle Entrate, riferito al primo semestre 2024, che per la zona in oggetto e per la categoria più prossima (abitazioni di tipo economico), risulta compreso tra €/mq 620,00 ed €/mq 930,00, per cui è da considerarsi congruo.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1450	L	3,3	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	620	930	L	2,5	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	420	620	L	1,6	2,4	L
Autorimesse	Normale	600	900	L	2,2	3,3	L
Box	Normale	900	1300	L	3,7	5,2	L



Dati OMI primo semestre 2024

Il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto risulta quindi pari a:

$$\text{mq.72,00} \times \text{€/mq } 870,00 = \text{€ } 62.640,00$$

Valore di mercato

€ 62.640,00

Valore di mercato dell'unità immobiliare identificata al foglio 69 particella 828 sub.14	€ 62.640,00
<i>Deduzioni</i>	
<i>Per aspetti urbanistico-edilizi e catastali cfr. cap.3.9</i>	-€ 3.500,00
Valore di Mercato al netto dei deprezzamenti	
	€ 59.140,00
Per arrotondamenti	
	€ 59.000,00

3.21 Quesito 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

In considerazione della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi dei beni, **anche ai fini urbanistico/edilizi**, si considera una riduzione del valore stimato pari al 15%, per cui si ottiene il seguente valore a base d'asta.

	Valore di Mercato	Riduzione	Valore a base d'asta
Appartamento terrano identificato al foglio 69 particella 828 sub.14	€ 59.000,00	-15%	€ 50.150,00
		<i>Per arrotondamenti</i>	€ 50.000,00

3.22 Quesito 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;

Trattandosi di un solo immobile si prevede il trasferimento in lotto unico. Il piano di vendita proposto è quindi il seguente:

LOTTO UNICO

LOTTO UNICO	Valore a base d'asta
Appartamento terrano identificato al foglio 69 particella 828 sub.14	€ 50.000,00

3.23 Quesito W

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;

L'Allegato 1 contiene il rilievo fotografico del bene in oggetto.

3.24 Quesito 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;

Non trattasi di bene indiviso

3.25 Quesito 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.

Non si tratta di bene pignorato in quota ma per l'intera piena proprietà.

4. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver risposto correttamente e con diligenza ai quesiti di cui al verbale di conferimento di incarico di stima e di aver fornito tutte le informazioni utili e necessarie per procedere alla vendita degli immobili in oggetto, lo scrivente C.T.U. dott. Ing. Giuseppe Leone, rassegna la presente al giudizio dell'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Cristina Delfa e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e per ulteriori adempimenti in merito.

Tanto dovevo per assolvere all'incarico conferitomi.

Catania, 07/09/2025

Il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Leone



Allegato 1: Rilievo fotografico

FASCICOLO A
DOCUMENTI A SUPPORTO DELLA
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. Verbale delle operazioni peritali.
2. Planimetrie catastali e visura.
3. Titolo di provenienza.
4. Ispezioni ipotecarie.
5. Certificazione notarile.
6. Formalità.
7. Contratto di locazione procedura esecutiva estinta.

Catania 07/09/2025
CTU dott. ing. Giuseppe Leone

