

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 44/2022

PROMOSSA DA: C.R.I.A.S. Cassa regionale per il credito alle
imprese artigiane

CONTRO: [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa V. Fazio

ESPERTO PERITO: Arch. A. Branciforti

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill.mo Signor Giudice, il sottoscritto architetto Alessandra Branciforti è stato nominato esperto nel procedimento esecutivo in oggetto con il mandato di:

- a) **Identificare esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) **Verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e

la relativa nota;

c) **Verificare 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 verificare la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

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

e) Segnalare tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;



f) Accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni

pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elencare, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

g) Provvedere 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 provvedere alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

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

i) Accertare per i fabbricati la conformità alla vigenti norme in materia **urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono,

precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j) In caso di immobili abusivi, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n.380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza del quale l'istanza sia stata presentata, lo stato di procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

k) Verificare, 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.47/85 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 e i relativi costi;

l) In caso di immobili abusivi ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per



la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera di Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

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

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

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

p) Accertare l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**;

q) Accertare se **i beni pignorati siano occupati dal debitore**



o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI

GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD.4/REV) ;

r) Elencare ed individuare 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 ed 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, precisare 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;

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

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

u) Indicare l'opportunità di procedere alla vendita **in un 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;

v) Allegare l'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 acquisire la planimetria catastale dei fabbricati;

w) Accertare, 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; precisare in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

x) Nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di 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 tenere conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento 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.

RELAZIONE TECNICA.

A seguito del mandato ricevuto l'esperto ha fissato l'inizio delle operazioni peritali il giorno 20/5/2025, alle ore 16,00 sui luoghi, convocando la parte creditrice e gli intervenuti a mezzo pec e il debitore con contatto diretto.

Il debitore attualmente è all'estero e, pertanto, ha presenziato alle operazioni peritali la moglie, signora [REDACTED]

Non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile perché la porta d'ingresso era chiusa con un catenaccio e la moglie del debitore, signora [REDACTED], non è riuscita ad aprire con le chiavi in suo possesso.

La moglie del debitore, spontaneamente, si è prestata a

chiamare un fabbro al fine di potere accedere all'interno dell'immobile.

Le operazioni peritali sono state rinviate il 21/05/2025 alle ore 19 e, il fabbro, signor [REDACTED], che si è prestato per rimuovere il catenaccio, ha consentito al sottoscritto l'accesso all'interno dell'immobile (Foto 1).

Durante i sopralluoghi sono stati redatti regolari verbali che vengono allegati alla presente relazione tecnica. L'esperto risponde, qui di seguito, a tutti i punti del mandato ricevuto.

PUNTO a).

L'immobile, oggetto di pignoramento, è sito nel Comune di Catania in via Palermo n. 3, piano terra e primo sotto strada.

L'immobile fa parte di un edificio di due elevazioni fuori terra, piano terra e primo piano, con un piano sotto strada di pertinenza della bottega del debitore che ha accesso dall'interno dell'immobile.

Il piano terra era adibito ad attività commerciale di panificio, ha una scala interna di accesso al piano primo sotto strada che era adibito a deposito merci.

Il piano primo dell'edificio è adibito a civile abitazione ed ha accesso dal civico n. 5 della via Palermo (Foto 2-3).

La struttura portante dell'edificio è in muratura portante. L'immobile di proprietà del debitore, adibito a panificio, è ubicato al piano terra e al piano primo sotto strada.



Qui di seguito si descrive la distribuzione interna.

DISTRIBUZIONE INTERNA DELL'IMMOBILE.

PIANO TERRA.

Si accede alla bottega dal piano terra, dal civico n. 3 della via Palermo da una porta di ingresso in ferro con vetri, con saracinesca metallica di chiusura (Foto 4-5).

L'immobile al piano terra, di MQ utili interni 90, internamente è così distribuito:

- N.1 vano adibito alla vendita (Foto 6-7-8);
- N.1 retrobottega adibito a laboratorio (Foto 9-10-11-12-13);
- N.1 vano adibito a zona forno e locale legnaia (Foto 14-15);
- N.1 antibagno (Foto 16-17);
- N.1 bagno con lavabo vaso e doccia (Foto 18-19);
- Una scala di accesso dal laboratorio al piano primo sotto strada (Foto 20-21).

PIANO PRIMO SOTTO STRADA.

Si accede al piano primo sotto strada dal piano terra dalla scala interna posta nel locale laboratorio.

Il piano primo sotto strada, di un vano di MQ utili 34 era adibito a locale deposito.

E' costituito da un unico vano con un infisso esterno mancante e con una sola grata in ferro che si affaccia all'esterno sulla pubblica via Palermo (Foto 22-23-24).

Lo stato di fatto è di poco difforme dalla planimetria



catastale, in quanto non è presente uno dei due infissi esterni ed è stato realizzato un vano porta senza infisso ed una veletta che non è necessario regolarizzare, in quanto, accertato lo stato fatiscente del vano adibito a deposito, possono demolirsi (Foto 25).

La rappresentazione grafica dell'infisso mancante potrebbe essere un mero errore nella rappresentazione grafica della planimetria catastale.

Si allega la planimetria catastale del piano terra e del piano primo sotto strada depositata in catasto e quella con la modesta difformità accertata al piano primo sotto strada (Allegato 1-2).

DATI CATASTALI.

L'immobile, di proprietà del debitore, è censito al N.C.E.U. del Comune di Catania al Foglio 30, particella 536, sub 6, categoria catastale C/1 (bottega), classe 3, superficie catastale MQ 99, Rendita catastale € 1.303,02.

Si allega la visura catastale depositata presso l'ufficio del catasto di Catania (Allegato 3).

CONFINI.

L'immobile confina:

- A nord con via Palermo;
- A sud con proprietà di terzi;
- Ad est con proprietà di terzi;
- Ad ovest con proprietà di terzi.



PUNTO b) .

I dati trascritti sull'atto di pignoramento del 23/12/2021, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 01/03/2022 ai nn.ri del Registro Generale 8707 e del Registro Particolare 6520, sono corretti.

Il pignoramento immobiliare fa riferimento all'immobile, in diritto di proprietà per 1/1 del debitore, [REDACTED] nato a [REDACTED] sito nel Comune di Catania in Via Palermo n. 3, piano terra e primo sotto strada censito al N.C.E.U. del Comune di Catania al Foglio 30, particella 536, sub 6.

PUNTO c) .

L'immobile pignorato è intestato in piena proprietà di 1/1 al debitore, signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il

[REDACTED] e residente a [REDACTED]

L'immobile è pervenuto al debitore con atto di compravendita del 20/01/2011, stipulato dal notaio Dott. Salvatore Cultrera di Adrano, al numero del repertorio 23120 e n.7443 della raccolta, trascritto presso la Conservatoria di Catania il 26/01/2011 ai nn.ri 4011/2911.

L'immobile è stato venduto da: [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione legale dei beni.

PUNTO d) .

a) L'immobile pignorato è pervenuto al debitore con atto di compravendita del 20/01/2011, stipulato dal notaio Dott. Salvatore Cultrera di Adrano, al numero del repertorio 23120 e n.7443 della raccolta, trascritto presso la Conservatoria di Catania il 26/01/2011 ai nn.ri 4011/2911.

L'immobile è stato venduto da: [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione legale dei beni.

b) L'immobile è pervenuto al signor [REDACTED] coniugato con [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, per titolo anteriore al ventennio, con atto di compravendita del 04/10/1994 stipulato dal notaio Dott. Barbaro Las Casas Catania, al numero del repertorio 65564, trascritto presso la Conservatoria di Catania il 03/11/1994 ai nn.ri 35443/26109.

PUNTO e).

La documentazione prodotta agli atti è completa di tutte le informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico.

PUNTO f).

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile di proprietà del debitore, [REDACTED]

nato a [REDACTED] sono le

seguenti:

1) **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta il 26/01/2011 ai nn. 4012/516, nascente dal mutuo del 20/01/2011 stipulato dal



notaio Dott. Salvatore Cultrera, repertorio n.23121, con
montante di € 330.000,00, a garanzia di un capitale di €
221.625,00, iscritta a favore della CASSA REGIONALE PER IL
CREDITO ALLE IMPRESE ARTIGIANE SICILIANE - C.R.I.A.S.,
contro il signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il
[REDACTED]

L'ipoteca grava sulla piena proprietà dell'immobile sito in
Catania in Via Palermo n. 3, piano terra e piano primo sotto
strada, censito al N.C.E.U. di Catania al Foglio 30,
particella 536, sub 6;

2) **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta il 01/03/2017 ai nn.
7218/987, per la somma di € 40.000,00, in forza di decreto
ingiuntivo del Tribunale di Catania del 18/0/2016, rep. n.
4216, a favore della Società [REDACTED] S.r.l., contro il
signor [REDACTED]

L'ipoteca grava sulla piena proprietà dell'immobile sito in
Catania in Via Palermo n. 3, piano terra e piano primo sotto
strada, censito al N.C.E.U. di Catania al Foglio 30,
particella 536, sub 6;

3) **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 23/12/2021, del
Tribunale di Catania, rep.10178, trascritto a Catania il
01/03/2022 ai nn.ri 8707/6520 a favore di CASSA REGIONALE
PER IL CREDITO ALLE IMPRESE ARTIGIANE SICILIANE -
C.R.I.A.S., contro [REDACTED] il
[REDACTED]

Il pignoramento immobiliare grava sulla piena proprietà

dell'immobile sito a Catania in Via Palermo n. 3, piano terra e piano primo sotto strada, censito al N.C.E.U. di Catania al Foglio 30, particella 536, sub 6.

PUNTO g) .

VISURA CATASTALE DELL'IMMOBILE.

I dati catastali dell'immobile trascritti sull'atto di pignoramento del 23/12/2021, notificato dal Tribunale di Catania il 23/12/2021 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catania il 01/03/2022 ai nn.ri 8707/6520, corrispondono alla identificazione catastale dell'immobile, in piena proprietà di 1/1 al debitore, censito al N.C.E.U. di Catania al Foglio 30, particella 536, sub 6.

PLANIMETRIA CATASTALE.

La planimetria catastale dell'immobile pignorato è di poco difforme da quella depositata presso l'Ufficio del Catasto di Catania per un errore grafico del piano primo sotto strada, che allo stato di fatto ha solo un infisso esterno e non due come indicato sulla planimetria catastale.

PUNTO h) .

Il bene pignorato ricade in zona territoriale omogenea "F" del PRG del Comune di Catania.

La zona "F" è riservata ad edifici ad edilizia convenzionata, sovvenzionata o meno, a carattere economico e popolare.



La zona "F" si compone di comprensori nel cui ambito le destinazioni specifiche (servizi, verde, strada, aree edificabili ecc.) sono definite secondo limiti e rapporti minimi inderogabili, fissati dal DD.MM. 1 e 2 Aprile 1968, sulla base delle densità comprensoriali.

Per la Via Palermo la densità è di abitanti/ettaro 200.

Sulla base di quanto sopra scritto il Comune di Catania dovrà redigere uno studio generale dell'intero comprensorio, senza il quale nessun piano particolareggiato di lottizzazione potrà essere sottoposto ad approvazione.

I comprensori saranno definiti nei dettagli mediante i piani predisposti ad iniziativa del Comune o di Enti preposti o di privati proprietari o meno.

La realizzazione di tali comprensori può essere consentita con concessione o convenzione, nelle quali dovrà essere prevista la tipologia edilizia relativa a ciascuno isolato, in base alle caratteristiche corrispondenti a ciascun comparto proposto, in conformità alle indicazioni dettate dallo studio generale redatto dal Comune di Catania.

PUNTO i)

L'esperto indica quanto richiesto al punto i) del mandato, precisamente:

a) L'edificio in cui ricade l'immobile è stato costruito in data antecedente al primo settembre 1967;

b) In data 23/07/2010 è stato autorizzato dal Comune di

Catania un cambio di destinazione d'uso richiesto dal debitore con autorizzazione n. 611, da laboratorio artigianale (C/3) a bottega (C/1).

PUNTO j) .

La modesta difformità grafica nel piano primo sotto strada accertata in sede di sopralluogo non è riconducibile ad un immobile abusivo.

Non è necessario quantificare i costi di regolarizzazione per una sanatoria edilizia.

PUNTO k) .

Non è necessario presentare istanza di condono edilizio in quanto la modesta irregolarità grafica sulla planimetria catastale non è oggetto di condono edilizio.

PUNTO l) .

Come scritto al punto j) e k) del mandato, non ci sono immobili abusivi e, pertanto, non è necessario quantificare oneri economici per la demolizione degli stessi.

PUNTO m) .

L'immobile di proprietà del debitore, è costituito da un piano terra ed un piano primo sotto strada facenti parte di un edificio di due elevazioni fuori terra, con il piano terra adibito a attività commerciale al civico n. 3 e con un



portone al civico n. 5 di ingresso all'abitazione posta al primo piano.

Il piano terra e il primo piano sotto strada hanno in comune la scala interna di accesso al piano primo sotto strada. Non è costituito un condominio per la gestione amministrativa dell'edificio.

Non esistono formalità, vincoli e oneri a carico del debitore che resteranno a carico dell'acquirente, in quanto non è costituito un condominio.

Non esistono vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso immobile o vincoli connessi col suo carattere storico-artistico.

PUNTO n) .

Per quanto sopra scritto al punto m) non esistono formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale che devono essere cancellati.

PUNTO o) .

Dalla certificazione notarile ipocatastale, redatta dal notaio Dott. Francesco Grassi Bertazzi di Aci catena in data 15/03/2022, depositata agli atti, si evince che l'immobile pignorato non è gravato dal censo, livello o uso civico ed il possesso dell'immobile da parte del debitore è in virtù del diritto di proprietà di 1/1 derivante dall'atto di compravendita del 20/11/2011 rogato dal notaio Dott.



Salvatore Cultrera di Adrano, trascritto alla Conservatoria
dei Registri Immobiliari di Catania il 26/01/2011 ai nn.ri.
4011/2911.

PUNTO p) .

Per quanto sopra scritto al punto m) l'immobile di proprietà
del debitore non è soggetto a spese fisse o straordinarie di
natura condominiale.

PUNTO q) .

L'immobile pignorato, una bottega adibita a panificio,
attualmente non è in esercizio e risulta essere dismessa da
almeno dieci anni.

PUNTO r) .

Qui di seguito l'esperto risponde al punto r) del mandato
evidenziando tutti gli elementi necessari alle operazioni di
vendita.

TIPOLOGIA DELL' IMMOBILE.

L'immobile pignorato, di proprietà del debitore, è una
bottega commerciale adibita a panificio, posta al piano
terra e al piano primo sotto strada di un edificio di due
elevazioni fuori terra con un piano sotto strada, costruito
in data antecedente al primo settembre 1967.

La struttura portante dell'edificio è in muratura portante.

L'immobile di proprietà del debitore è sito nel Comune di



Catania in Via Palermo n. 3, al piano terra e al piano primo sotto strada.

La zona territoriale omogenea in cui ricade l'immobile è la "F" del PRG del Comune di Catania, con destinazione principalmente ad edilizia convenzionata, sovvenzionata o meno a carattere economico e popolare.

ACCESSO.

Si accede all'immobile dal civico n.3 della Via Palermo, per mezzo di una porta di accesso in ferro e di una saracinesca metallica manuale di chiusura.

CONFINI.

L'immobile confina:

- A nord con la via Palermo;
- A sud con proprietà di terzi;
- Ad est con proprietà di terzi;
- Ad ovest con proprietà di terzi.

DATI CATASTALI.

L'immobile, di proprietà del debitore, è censito al N.C.E.U. del Comune di Catania al Foglio 30, particella 536, sub 6, categoria catastale C/1 (bottega), classe 3, superficie catastale MQ 99, Rendita catastale € 1.303,02.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE.

PIANO TERRA

L'immobile al piano terra è costituito da:

- N.1 vano principale adibito alla vendita;
- N.1 vano retrobottega adibito a laboratorio;



- N.1 vano adibito a zona forno e locale legnaia;
- N.1 antibagno;
- N.1 bagno con lavabo vaso e doccia;
- Una scala di accesso al piano primo sotto strada dal laboratorio.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE.

PIANO TERRA.

L'immobile al piano terra ha una superficie utile di MQ 92 ed una superficie commerciale di MQ 105.

La pavimentazione nel vano adibito alla vendita al pubblico è in monocottura, cm 20x50.

La pavimentazione del laboratorio e del vano adibito a forno e deposito legna è in graniglia di cemento, cm 30x30.

Il vano adibito alla vendita e il retrobottega sono rivestiti a parete con piastrelle cm. 20x20 posate in diagonale nel vano adibito alla vendita ad altezza di cm. 210 e ad altezza di cm 240 nel laboratorio.

La pavimentazione dell'antibagno e del servizio igienico è in monocottura, cm 20x20, il rivestimento a parete, cm 20x25, è posato ad altezza da terra di cm 200.

Gli infissi esterni del retrobottega sono in ferro con vetro a quadretti nel vano forno e in legno nel bagno.

Gli infissi interni sono in legno smaltato.

La scala di accesso al piano primo sotto strada è in pietra con pedate in graniglia di cemento.

Le pareti sono tinteggiate con pittura del tipo idropittura



lavabile.

Il soffitto del vano adibito alla vendita è controsoffittato con faretti incassati, gli altri soffitti sono tinteggiati con idropittura lavabile.

L'altezza a soffitto del piano terra nel vano adibito alla vendita è di MT 3,20, nel retrobottega è di MT 4,55, nell'antibagno e nel bagno è di MT 2,40.

VIZI E DIFETTI.

In sede di sopralluogo sono stati accertati vizi e difetti all'interno del piano terra, nel retrobottega, precisamente:

- a) Il forno in pietra è parzialmente crollato (Foto 26);
- b) La canna fumaria si è staccata (Foto 27);
- c) La scala di accesso al piano primo sotto strada è fessurata e presenta tacce visibili di umidità a parete (Foto 28-29-30);

- d) Tutto il piano terra versa in totale stato di abbandono. Lo stato di conservazione del piano terra è pessimo.

IMPIANTI.

L'impianto elettrico ed idrico sono sottotraccia ed a norma di legge.

L'immobile al piano terra non è sprovvisto di impianto di riscaldamento.

PIANO PRIMO SOTTO STRADA.

Si accede al piano primo sotto strada, dalla scala comune al piano terra di accesso dal laboratorio.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.



L'immobile ha una superficie utile di MQ 35 ed una superficie commerciale di MQ 50.

La pavimentazione di tutto il piano sotto strada è in monocottura cm 33x33.

L'infisso esterno è solo con una grata in ferro.

Le pareti ed il soffitto sono tinteggiati con idropittura lavabile.

VIZI E DIFETTI.

In sede di sopralluogo sono stati accertati vizi e difetti all'interno del piano primo sotto strada, precisamente:

a) Umidità consistente sulla parete est del vano con rigonfiamento dell'intonaco, prossimo al crollo (Foto 31-32-33);

b) Tracce di umidità a parete sotto l'infisso esterno ed una porzione di controsoffitto visibilmente fessurata e danneggiata (Foto 34-35).

Lo stato di conservazione del piano primo sotto strada è pessimo.

PUNTO s).

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE - PIANO TERRA E PIANO PRIMO SOTTO STRADA.

Qui di seguito l'esperto determina il più probabile valore di mercato dell'immobile, oggetto della seguente procedura, adottando due criteri di stima, precisamente:

- 1. Stima per analogia di mercato o sintetica;



- 2. Stima per capitalizzazione di reddito o analitica.

La media ponderata dei due valori di mercato stimati con i due criteri di stima adottati dà il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Qui di seguito si redige la stima dell'immobile, piano terra piano primo sotto strada, con i due criteri di stima citati.

1. STIMA PER ANALOGIA DI MERCATO O SINTETICA.

PREMESSA.

Con il presente criterio di stima viene determinato il più probabile valore di mercato di un immobile prendendo come riferimento le quotazioni al metro quadrato delle compravendite immobiliari effettuate nella zona in cui ricade lo stesso, la sua categoria catastale ed altri fattori che concorrono alla valutazione.

Tali fattori sono:

- Quotazioni al metro quadrato di immobili simili ricadenti in zona;
- L'ubicazione dell'immobile che in questo caso è in zona periferica, con tipologia edilizia residenziale di tipo economico;
- L'epoca di costruzione che è antecedente al primo settembre 1967;
- La categoria catastale che è C/1 (negozi, botteghe);
- Le finiture interne ed esterne che sono mediocri;
- Lo stato di conservazione e manutenzione che è pessimo.



Tenendo conto dei fattori sopra descritti, il valore di mercato al metro quadrato dell'immobile è pari a €/MQ 1.000,00.

Per avere un esatto valore al metro quadrato dell'immobile è necessario applicare un coefficiente riduttivo relativo al suo stato di conservazione e manutenzione che in questo caso è pessimo.

Il coefficiente riduttivo relativo allo stato di conservazione e manutenzione del piano terra e del piano primo sotto strada è pari a 0,60.

Moltiplicando il valore al metro quadrato dell'immobile per il coefficiente riduttivo si ha:

$$\text{€/MQ } 1.000,00 \times 0,60 = \text{€/MQ } 600,00.$$

Il valore reale al metro quadrato dell'immobile è di €/MQ 600,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE.

Il valore di mercato dell'immobile è dato dal valore al metro quadrato moltiplicato la superficie commerciale sommata a delle percentuali prestabilite dei vani accessori e delle pertinenze (cantina, terrazza, balconi, giardini etc.).

Nel caso in oggetto non ci sono pertinenze da sommare, in quanto il piano primo sotto strada fa parte del panificio al piano terra.

Il calcolo dei metri quadrati dell'immobile sarà dato dalla somma della superficie commerciale del piano terra e del



piano primo sotto strada

Si avrà:

- Superficie commerciale piano terra: MQ 105;
- Superficie commerciale piano primo sotto strada: MQ 50;

La somma sarà:

$$MQ\ 105 + 50 = MQ\ 155.$$

Il valore di mercato dell'immobile è dato dal valore al metro quadrato moltiplicato la somma delle superfici sopra calcolate, precisamente:

$$€/MQ\ 600,00 \times MQ\ 155 = €\ 93.000,00.$$

CONCLUSIONI.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, con il criterio di stima per analogia di mercato, è di € 93.000,00.

2. STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO O ANALITICA

PREMESSA.

Il criterio di stima per capitalizzazione di reddito è un procedimento matematico attraverso il quale è possibile rilevare l'andamento del mercato immobiliare.

Si procede rilevando il canone di locazione di immobili simili a quello oggetto di stima, si calcola il reddito netto annuo dell'immobile, trasformandolo, successivamente, in capitale attuale attraverso il saggio di capitalizzazione di reddito del reddito prodotto dall'immobile.

Con questo criterio di stima, il bene, vale quanto rende in un anno.



Premesso quanto sopra, l'esperto, per il calcolo del canone di locazione, ha preso come riferimento i canoni di locazione di immobili in zona, simili per caratteristiche, dimensioni, finiture a quello oggetto di stima.

Il canone locativo mensile dell'immobile, è di € 850,00.

REDDITO LORDO ANNUO.

Il reddito lordo annuo si ottiene moltiplicando il canone mensile per i dodici mesi dell'anno.

Si ha:

$$\text{€}/\text{Mese } 850,00 \times n.12 \text{ mesi} = \text{€ } 10.200,00.$$

Il reddito lordo annuale è di € 10.200,00.

SPESE.

Al reddito lordo annuale vanno detratte le spese annue (manutenzione, servizi, assicurazioni etc.) che sono pari ad uno 0,30.

Si ha:

$$\text{€ } 10.200,00 \times 0,30 = \text{€ } 3.060,00$$

Le spese annue da detrarre al reddito lordo sono pari a € 3.060,00.

REDDITO NETTO.

Il reddito netto annuo è dato dalla differenza del reddito lordo annuo meno le spese annue.

Si ha:

$$\text{€ } 10.200,00 - 3.060,00 = \text{€ } 7.140,00.$$

Il reddito netto annuo è pari a € 7.140,00.

CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO.

Il reddito netto annuo per gli immobili non residenziali viene capitalizzato moltiplicandolo per il saggio di capitalizzazione di reddito che è pari a 7.

Si ha:

$$€ 7.140,00 \times 100/7 = € 102.000,00.$$

CONCLUSIONI.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile con il criterio di stima per capitalizzazione di reddito è pari ad € 102.000,00.

COMPARAZIONE DEI DUE CRITERI DI STIMA.

Comparando i valori di mercato stimati con i due criteri di stima adottati e facendo la media ponderata si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile.

I valori stimati con i due criteri sono:

1. Stima per analogia di mercato: € 93.000,00;

2. Stima per capitalizzazione di reddito: € 102.000,00.

La media ponderata dei due valori stimati darà il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Si avrà:

$$€ 93.000,00 + 102.000,00/2 = € 97.500,00.$$

CONCLUSIONI.

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento alla data di oggi è di € 97.500,00.

PREZZO BASE D'ASTA.

Al fine della vendita all'asta è necessaria una riduzione del 15% del valore stimato dell'immobile praticata per



l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Qui di seguito sono elencati il valore di mercato dell'immobile, la riduzione del 15% del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Si avrà:

- Valore di mercato stimato dell'immobile: € 97.500,00;
- Mancanza di garanzia per vizi: 15% di € 97.500,00 = € 14.600,00 arr.to.

Sottraendo dal valore stimato dell'immobile tale percentuale si avrà:

€ 97.500,00 - 14.600,00 = € 82.900,00.

CONCLUSIONI.

Il prezzo base d'asta dell'immobile, oggetto della procedura esecutiva è di € 82.900,00.

PUNTO t)

Nel prezzo di base d'asta il sottoscritto ha tenuto conto della riduzione del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

PUNTO u)

Si ritiene, per quanto accertato in sede di consulenza e per la distribuzione interna dell'immobile, consona per una sola unità immobiliare commerciale, che la vendita vada eseguita in un unico lotto.



PUNTO v)

Alla presente relazione tecnica viene allegato il rilievo fotografico, interno ed esterno, dell'immobile, secondo le indicazioni del Mod. 1.

PUNTO w)

Il bene, nel caso in oggetto, è intestato al debitore, in piena proprietà di 1/1, in regime di separazione legale di beni.

La valutazione della quota di pertinenza non è necessaria.

PUNTO x) .

Nella presente procedura esecutiva non sono presenti beni pignorati in quota e, pertanto, non è necessario predisporre un progetto di divisione.

Tanto dovevo per l'incarico affidatomi.

ALLEGATI .

Gli allegati alla presente relazione tecnica sono:

- Verbali di sopralluogo;

1. Planimetria catastale dell'immobile;

2. Planimetria con indicata la modesta difformità al piano primo sotto strada;

3. Visura catastale dell'immobile;

- Raccomandata a mano della relazione tecnica e degli allegati alla moglie del debitore, signora [REDACTED]
[REDACTED]



- Ricevuta di avvenuta consegna della relazione tecnica e degli allegati, a mezzo pec, all'avvocato del creditore procedente;
 - Rilievo fotografico dei luoghi.
- Trecastagni 11/27/05/2025

L'Esperto Stimatore

Architetto Alessandra Branciforti

