

**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**SESTA SEZIONE CIVILE**

Procedura esecutiva n. **447/2021**

*Ruolo Gen. Esecuzioni Immobiliari*

*Giudice:* Dott.ssa Venera Fazio  
*C.T.U.:* Arch. Davide Orazio Spampinato

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**PREMESSA**

Con decreto del 22.01.2024 (*Allegato A*), il sottoscritto Arch. Davide Orazio Spampinato, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catania, veniva nominato C.T.U. (Consulente Tecnico d'Ufficio) nella procedura esecutiva segnata al R. Gen. 447/2021 della Sesta Sezione del Tribunale Civile di Catania, con i quesiti di cui al mandato ricevuto.

Acquisita copia digitale dei documenti agli atti, lo scrivente ha potuto dunque accertare che la suddetta procedura riguardava, così come da atto di pignoramento, un'unità abitativa (piani 1°-2°-3°) ed un garage (piano seminterrato) siti in Bronte (CT), via Antonino Di Piazza.

Al fine di acquisire ogni elemento utile all'espletamento del mandato conferitogli, il sottoscritto –previo avviso inviato alle parti come documentato in *Allegato B*– in data 05.03.2024 effettuava sopralluogo presso i detti immobili; in tale circostanza il tecnico aveva modo di raccogliere la documentazione fotografica di cui all'*Allegato G* ed i rilievi presi in separato foglio (*Allegato D*) nonché di redigere il verbale prodotto in *Allegato C*.

Successivamente a quanto sopra riportato e svolte le dovute ed opportune indagini nonché acquisita ogni documentazione utile, il Consulente Tecnico si è dunque adoperato nell'approntare e depositare il presente elaborato peritale secondo modalità e termini di cui al già menzionato mandato conferitogli.

*TUTTO CIO' PREMESSO*, è stata predisposta la presente

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Arch. Davide Spampinato –Via Calatafimi 8, Catania– tel.fax 095.532517 cell. 349.2337114 [davideorazio.spampinato@archiworldpec.it](mailto:davideorazio.spampinato@archiworldpec.it)



## **Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio**

relativa al bene oggetto d'esecuzione immobiliare

- a. Identificazione dei beni pignorati, eventuali pertinenze e accessori, indicazione dei dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti; conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.*

Sulla scorta di quanto indicato agli atti e di quanto poi verificato dal C.T.U., è possibile asserire che l'oggetto d'esecuzione immobiliare è rappresentato da un'unità abitativa ed un garage in Bronte (CT), così identificabili: **a.1)** unità abitativa posta su più livelli di un edificio sito in via Antonino Di Piazza 5 (ang. via Merano); **a.2)** garage posto al piano seminterrato dell'edificio di cui sopra ma con accesso da via Emilia, n. 46.

**a.1** – *Unità abitativa su più livelli, via Antonino Di Piazza n.5, Bronte (CT):* immobile destinato ad uso residenziale, posto su quattro livelli (piani terra, primo, secondo e terzo) e con accesso da portoncino su strada di cui alla maglia semicentrale dell'abitato brontese (via Antonino Di Piazza, civico n.5 e non n.1 come invece erroneamente indicato agli atti e in visura catastale; per un'esatta comprensione dell'ubicazione vedasi *ortofoto* e *foto 1-2-3* in *Allegato G*); detto fabbricato –caratterizzato da quattro livelli fuori terra– presenta struttura portante in calcestruzzo di c.a., muri esterni di tamponamento e tramezzi interni non-portanti in laterizio nonché solai misti in latero-cemento. Al momento del sopralluogo l'unità in oggetto, caratterizzata da un discreto stato conservativo, risultava composta dai seguenti ambienti (vedasi rilievo in *Allegato D*): al piano terra è posto il vano d'accesso al fabbricato (mq 8,50 circa– *foto 4-5* in *Allegato G*) mentre al primo piano si trova l'ingresso su corridoio/disimpegno agli ambienti (mq 10,40 circa– *foto 6, 10 e 15*) rappresentati da un bagno (mq 4,50 circa– *foto 11*) confinante con una cucina (mq 11,60 circa– *foto 16*) direttamente collegata a soggiorno (mq 21,00 circa– *foto 17-18-19*) e quindi tre camere da letto (mq 16,00 circa– *foto 13-14*; mq 18,00 circa– *foto 12*; mq 10,00 circa– *foto 9*); al piano secondo si trovano altri ambienti accessibili da altro ingresso su corridoio/disimpegno (mq 12,00 circa– *foto 22-23*) e costituiti da un bagno (mq 4,50 circa– *foto 27*) confinante con un vano (mq 11,50 circa– *foto 30*) posto frontalmente ad altro vano (mq 18,00 circa– *foto 28-29*) attiguo ad una camera da letto (mq 12,00 circa– *foto 24-25-26*); al piano terzo, accessibile dal vano scala individuabile in *foto 20, 21 e 38-39*, è ubicato un vano accessorio (una lavanderia con wc; mq 5,20 circa– *foto 42-43*) disimpegnato dall'ambiente di cui alle *foto 40-41 e 44* (mq 8,80

circa). Ogni livello presenta inoltre una serie di balconi posti al piano primo (foto 1-2-3-4 e 7-8) e al piano secondo (foto 1-2-3-4), dove è anche presente un ampio terrazzo a livello (foto 32-33 e 35-36-37), accessibile dall'apertura in foto 31 e sulla quale insiste inoltre un locale caldaia visibile in foto 34; al piano terzo è invece posta una vasta terrazza di copertura (foto 45-46-47-48-49) accessibile dagli ambienti in quota. Gli ambienti destinati ad abitazione e posti ai piani 1°-2°-3°, caratterizzati da buona panoramicità, risultano regolarmente dotati di impianto idrico ed impianto elettrico sottotraccia ma non a norma nonché impianto di riscaldamento, non funzionante al piano secondo. L'intera unità posta su più livelli si sviluppa secondo una superficie netta pari a mq 172,00; ad essa va aggiunta la superficie (mq 20,00 circa) occupata da pareti esterne (50%) e interne (100%) nonché il 35% della superficie totale afferente ai balconi e alle terrazze (mq  $156,00 \times 0,35 =$  mq 54,60) ed il 20% della superficie relativa al locale caldaia (mq  $2,00 \times 0,20 =$  mq 0,40); pertanto si ha che l'unità pignorata presenta una superficie commerciale di mq 247,00. Con altezza interna variabile secondo i piani (m 2,96 al primo, m 2,88 al secondo e m 2,50 al terzo), gli ambienti presentano le seguenti finiture: pareti tinteggiate (in parte rivestite con carta da parati), solai tinteggiati con idropittura, pavimenti in gres e rivestimenti in maiolica ceramizzata, infissi esterni in alluminio anodizzato, porte interne in legno tamburato, materiale sanitario con pezzi di marca nazionale.

o Pertinenze e accessori – Il bene pignorato non presenta pertinenze bensì un accessorio costituito da locale caldaia posto al piano secondo.

o Dati catastali – L'immobile in questione risulta così catastalmente distinto al N.C.E.U. del Comune di Bronte: foglio 82, p.la 6382, sub.3, categoria A/2 (abitazione civile), superficie catastale 224 mq (comprese aree scoperte). I dati fin qui riportati sono stati riportati dalla visura acquisita telematicamente dall'Agenzia del Territorio ed ivi prodotta in *Allegato E*.

o Confini attuali – L'immobile confina a nord con altra ditta; ad est, ad ovest e a sud con aree su strade pubbliche (via Emilia, via Merano e via Antonino Di Piazza).

o Conformità dei dati acquisiti con quelli agli atti – I dati rilevati in sede di sopralluogo risultano conformi con quelli emergenti dai documenti e dai certificati agli atti.

a.2 – *Garage in via Emilia n.46, Bronte (CT)*: immobile destinato a ricovero automezzi (ma attualmente occupato oggetti provenienti da sgombero di un parente dell'esecutata), posto al piano seminterrato dello stesso edificio di cui all'unità sopra descritta ma con accesso dal civico n.46 della pubblica via Emilia (per un'esatta comprensione dell'ubicazione vedasi foto

3 e 50 in *Allegato G*); contraddistinto da un appena sufficiente stato conservativo, al momento del sopralluogo il bene in questione risultava composto da unico ambiente (*foto 52-53*). Con un'altezza di m.2,70, l'immobile presenta una superficie commerciale di circa mq 40,00 e carenza di finiture, come facilmente riscontrabile dalle *foto* in *Allegato G*.

o Pertinenze e accessori – Il bene pignorato non presenta pertinenze né accessori.

o Dati catastali – L'immobile in questione risulta così catastalmente distinto al N.C.E.U. del Comune di Bronte: foglio 82, p.lla 6382, sub.1, categoria C/6 (box o posto auto), consistenza pari a 37 mq, superficie catastale mq 37,00. I dati fin qui riportati sono stati riportati dalla visura acquisita telematicamente dall'Agenzia del Territorio ed ivi prodotta in *Allegato E*.

o Confini attuali – L'immobile confina a nord con altra ditta, a sud con terrapieno, ad est e ad ovest con strade pubbliche (via Emilia e via Merano).

o Conformità dei dati acquisiti con quelli agli atti – I dati rilevati in sede di sopralluogo risultano conformi con quelli emergenti dai documenti e dai certificati agli atti.

**b. Verifica della correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti ai debitori e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.**

I dati riportati in atto di pignoramento –ma anche in nota di trascrizione– risultano corretti, anche in merito alla corrispondenza di quote.

**c. Verifica della proprietà dei beni in capo ai debitori, indicandone il regime patrimoniale ove coniugati, e specificando altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti.**

I beni immobiliari oggetto d'esecuzione risultano appartenere per intero all'esecutata.

**d. Accertamento dell'esatta provenienza dei beni, in virtù di verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto d'acquisto del debitore se anteriore al ventennio.**

o Provenienza dei beni pignorati – Da un'analisi dei dati raccolti, il C.T.U. può affermare che gli immobili in questione risultano pervenuti al soggetto pignorato conseguentemente a definizione, da parte del Tribunale di Catania in data 09/09/2019, del procedimento correlato sia alla rinuncia di eredità da parte di [redacted] di cui [redacted] e sia all'accettazione della detta eredità da parte della [redacted] pignorata (vedasi dichiarazione raccolta in data 10/09/2019).



n.2 [redacted] servatoria dei Registri Immobiliari di Catania). Prima di detti eventi, gli immobili risultavano di proprietà dell'esecutata e di suo marito, coniugati in comunione di beni, in forza di atto di compravendita rogato il

4 [redacted], registrato a

0 [redacted]

da [redacted] il

05 [redacted] etti

be [redacted] 23,

tra [redacted]

o Formalità di cui ai beni in oggetto e produzione di atto di provenienza – Nel ventennio anteriore al pignoramento trascritto in data [redacted] 2, non risulta pubblicata alcuna formalità afferente ai beni in oggetto se non il verbale di pignoramento del 1 [redacted] e le trascrizioni delle due Concessioni Edilizie di cui si dirà più avanti, al paragrafo *i* della presente relazione. Circa la produzione dell'atto di provenienza, il Consulente ne ha ottenuto copia fotografica in sede di sopralluogo e ivi riprodotto in *Allegato C*.

*e. Segnalazione di eventuali impossibilità di procedere ad un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta.*

Relativamente all'accertamento di eventuali mancanze documentali non si registra alcuna incompletezza né necessità di sollecitare il creditore procedente ad eventuale integrazione. Dall'esame della documentazione agli atti del procedimento è stato possibile riscontrare infatti ogni completezza di cui all'art 567, secondo comma, c.p.c.

*f. Accertamento di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni, con indicazione degli estremi, ed elenco delle formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.*

Sui beni immobiliari pignorati gravano le pregiudizievoli iscrizioni e trascrizioni qui di seguito riportate:

- *iscrizione n.* [redacted] [redacted] s.p.a., con sede in Milano, e contro l'esecutata nonché il fu marito di quest'ultima – Ipoteca volontaria nascente da atto di mutuo rogato [redacted]



- trascrizione n.37 [REDACTED]

Milano, e contro l'esecutata – Atto esecutivo di pignoramento immobiliare del [REDACTED]

**g. Identificazione catastale degli immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.**

o Identificazione catastale – Come già riportato ad inizio relazione, i beni pignorati risultano così individuato al N.C.E.U. del Comune di Bronte (CT):

– *unità abitativa su più livelli, via Antonino Di Piazza n.5, Bronte (CT)* – foglio 82, p.lla 6382, sub.3, categoria A/2 (abitaz. civile), superficie catastale 224 mq (comprese aree scoperte);

– *garage in via Emilia n.46, Bronte (CT)* – foglio 82, p.lla 6382, sub.1, categoria C/6 (box o posto auto), consistenza pari a 37 mq, superficie catastale mq 37,00.

La relativa attestazione dei dati di cui appena sopra è data dalle visure storiche acquisite presso l'Ufficio telematico del Territorio dell'Agenzia delle Entrate (*Allegato E*).

o Regolarità catastale – Gli immobili risultano regolarmente censiti come da verifica effettuata presso sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Catania), che ha consentito allo scrivente di poter produrre la documentazione di cui agli *Allegati E-F*. Con riferimento alle generalità catastali, si fa altresì notare che i beni pignorati ricadono in microzona catastale n.1 (codice B1; centrale), porzione censuaria con tipologia prevalente correlata ad abitazioni civili e destinazione d'uso di tipo residenziale.

o Difformità delle piante e dei dati catastali – In virtù del sopralluogo effettuato, può asserirsi che l'attuale distribuzione interna corrisponde a quella rappresentata in piante catastali; va però rilevata la presenza di un piccolo locale tecnico (caldaia) insistente sul terrazzo a quota, al secondo piano. Non si registra infine alcuna difformità circa i dati catastali.

**h. Indicazione, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, della destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico vigente.**

Il rilascio di certificazione di destinazione urbanistica è direttamente correlato solo a terreni risultanti al N.C.T. e non ad unità ricadenti in N.C.E.U., come nel caso in questione; pertanto, relativamente alle unità pignorate, lo scrivente si è limitato all'acquisizione delle informazioni appresso riportate. I beni immobiliari di cui sopra sono ricompresi in un fabbricato ricadente in 'zona B2', zona omogenea del vigente P.R.G. del Comune di Bronte

(CT) destinata ad abitazioni di completamento (vedasi pagg. estratte dalle Norme Tecniche d'Attuazione, ivi prodotte –assieme a stralcio grafico– in *Allegato C*).

*i. Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e indicazioni sull'epoca in cui furono realizzati gli immobili, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalazione, anche grafica, di eventuali difformità e modifiche e gli estremi autorizzativi.*

○ Epoca di realizzazione degli immobili e rispondenza a provvedimenti autorizzativi – Le unità pignorate fanno parte di un edificio realizzato tra la fine degli anni '60 e gli inizi degli anni '80, così come appurabile dalle caratteristiche tipologiche e costruttivo-strutturali.

○ Rispondenze a provvedimenti autorizzatori – L'edificazione del fabbricato ricomprendente i beni pignorati ha avuto inizio anteriormente al 1° settembre 1967 (rif. legge n°765 del 6 agosto 1967); successivamente, ai fini di parziale sopraelevazione, è stata richiesta e quindi regolarmente ottenuta la Concessione Edilizia n.683/79 del 09.01.1980, alla quale è poi seguita altra Concessione, in sanatoria, n.1207 del 27.11.2006. In virtù di quanto appena sopra è dunque possibile asserire che i beni pignorati risultano alienabili senza necessità di ulteriori strumenti autorizzativi.

○ Altre attestazioni e conformità – Si rileva che parte eseguita non ha prodotto al CTU alcuna certificazione di conformità degli impianti; in ogni caso, da quanto appurato sui luoghi, detti impianti risultano non essere rispondenti all'attuale normativa vigente.

*j. Controllo, in caso di immobili abusivi, della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36, DPR.n.380/2001 e eventuali costi; altrimenti, verifica della presentazione d'istanza di condono, indicando procedimento, costi per il conseguimento del titolo di sanatoria ed eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere.*

Con riferimento agli immobili pignorati, si evidenzia l'insussistenza di casi di abusivismo poiché già risolti con la Concessione Edilizia n.1207/2006, già menzionata in precedente paragrafo della presente relazione.

*k. Verifica, ai fini di domanda in sanatoria, di sussistenza delle condizioni previste dall'art.40, 6° comma della Legge 47/85 o dell'art.46 comma 5 D.P.R. 380/01, nonché chiarimenti in merito a sanabilità o condonabilità ai sensi del D.L. 269/2003.*

I beni pignorati non risultano oggetto d'interventi correlabili a domande in sanatoria in virtù di quanto già riportato in paragrafi *i* e *j*.

- l. Quantificazione degli oneri economici necessari per la demolizione degli eventuali immobili abusivi, in caso di non sanabilità, e verifica di eventuali ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera di Enti Pubblici territoriali, da allegare in quota.*

Gli immobili pignorati, in virtù di quanto già appena sopra riportato, non rientrano in casi di insanabilità; pertanto non si registra la sussistenza di ordinanze da parte di enti pubblici.

- m. Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.*

Per i beni oggetto d'esecuzione non si registrano formalità, vincoli od oneri né tantomeno quelli di natura condominiale.

- n. Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente.*

Per gli immobili in questione non si rilevano pendenze condominiali in quanto, circa le unità del fabbricato, non risulta costituito alcun Condominio.

- o. Verifica di casi in cui gli immobili pignorati dovessero gravare da censo, livello o uso civico e di casi di eventuale affrancazione da tali pesi ovvero di casi in cui il diritto di proprietà sui beni dei pignorati sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

Per i beni pignorati non si registrano aggravii correlati a censo, livello o uso civico.

- p. Accertamento dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie deliberate, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.*

In merito agli accertamenti in questione si rimanda a quanto già riportato in precedenti paragrafi afferenti ad aspetti condominiali.

- q. Accertamento relativo al fatto che 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.*

Al momento del sopralluogo, l'appartamento in oggetto risultava occupato ed abitato da parte esecutata che utilizza il garage come vano di sgombero anziché come ricovero auto; non sussiste pertanto alcuna condizione contrattuale di affitto o di locazione.

r. *Individuazione dei beni, evidenziazione di tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia degli immobili la loro ubicazione (città, via, numero civico, piano ed eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni; descrizione del contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti; precisazione di eventuali dotazioni condominiali (posti auto comuni, giardino, ecc.), tipologia, altezza interna utile, composizione interna, superficie netta, coefficiente usato per la determinazione della superficie commerciale, superficie commerciale medesima, esposizione, anno di costruzione, stato di conservazione, caratteristiche strutturali nonché caratteristiche interne dell'immobile.*

- **Unità abitativa su più livelli, via Antonino Di Piazza n.5, Bronte (CT)**

o Tipologia dell'immobile – L'immobile oggetto di procedura esecutiva è rappresentato da un immobile destinato ad uso residenziale, posto su quattro livelli (piani terra, primo, secondo e terzo) di un fabbricato caratterizzato da struttura portante in calcestruzzo di c.a., muri esterni di tamponamento e tramezzi interni non-portanti in laterizio nonché solai misti in latero-cemento.

o Ubicazione del bene – L'immobile sopra indicato è accessibile da ingresso insistente su strada di cui alla parte semicentrale dell'abitato brontese, detto edificio ricade in 'zona B2' del vigente P.R.G., destinata ad aree residenziali di completamento.

o Accessi e confini del bene – Al bene pignorato si accede dal civico n.5 di cui al portone d'ingresso dell'edificio ubicato presso la via Antonino Di Piazza; il succitato bene immobiliare confina a nord con altra ditta; ad est, ad ovest e a sud con aree su strade pubbliche (via Emilia, via Merano e via Antonino Di Piazza).

o Dati catastali – L'appartamento oggetto di procedura esecutiva è catastalmente distinto al foglio 82 del N.C.E.U. di Bronte, particella 6382, sub.3, categoria A/2 (abitazione civile), superficie catastale 224 mq (comprese aree scoperte).

o Pertinenze, accessori e servizi – L'immobile sopra descritto non presenta pertinenze ma accessori quali un locale caldaia posto al piano secondo.

o Caratteristiche e destinazione di zona – Il bene immobiliare pignorato fa parte di un edificio ricadente in zona semicentrale del Comune di Bronte –comprendente abitato di varia datazione ed edilizia residenziale di completamento–, sufficientemente servita da infrastrutture di tipo primario e terziario.

o Determinazione della superficie commerciale – La superficie commerciale, uno degli elementi

necessari per calcolare in genere il valore di mercato degli immobili, rappresenta un parametro oggettivo a cui attenersi per le valutazioni patrimoniali. Nel caso in questione, tenendo conto del *Codice delle Valutazioni Immobiliari* (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) e della superficie calpestabile (superficie totale netta) pari a mq 172,00 alla quale va aggiunta la superficie commerciale occupata da pareti esterne interne (mq 20,00 circa) nonché il 35% della superficie totale afferente a balconi e terrazze (mq  $156,00 \times 0,35 =$  mq 54,60) ed il 20% della superficie relativa al locale caldaia (mq  $2,00 \times 0,20 =$  mq 0,40), si ha che l'unità pignorata presenta una superficie commerciale di mq 247,00.

**- Garage in via Emilia n.46, Bronte (CT)**

o Tipologia dell'immobile – L'immobile in oggetto è rappresentato da un garage utilizzato come ricovero di oggetti vari e caratterizzato da categoria catastale C/6 (box o posto auto) nonché consistenza pari a 37 mq (superficie catastale: mq 37,00).

o Ubicazione del bene – Il detto garage è ubicato al piano seminterrato dello stesso edificio ricomprendente l'unità appena sopra descritta e ricadente in 'zona B2' (residenziale di completamento) del P.R.G. attualmente vigente nel Comune di Bronte.

o Accessi e confini del bene – Al bene pignorato si accede dal civico n.46 di via Emilia e confina a nord con altra ditta, a sud con terrapieno, ad est e ad ovest con strade pubbliche (via Emilia e via Merano).

o Dati catastali – Il garage oggetto di procedura esecutiva è catastalmente distinto al foglio 82 del n.C.E.U. del Comune di Bronte, p.lla 6382, sub.3, categoria C/6 (box o posto auto), consistenza pari a 37 mq, superficie catastale mq 37,00.

o Pertinenze e accessori – L'immobile sopra descritto non presenta pertinenze o accessori.

o Caratteristiche e destinazione di zona – Il garage pignorato fa parte del già menzionato edificio ricadente in zona semicentrale del Comune di Bronte (edilizia residenziale di recente realizzazione e di completamento, servita da infrastrutture primarie e terziarie).

o Determinazione della superficie commerciale – La superficie commerciale, uno degli elementi necessari per calcolare in genere il valore di mercato degli immobili, rappresenta un parametro oggettivo a cui attenersi per le valutazioni patrimoniali. Nel caso in questione, tenendo conto del *Codice delle Valutazioni Immobiliari* (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) e della superficie calpestabile (superficie totale netta) alla quale va aggiunta la superficie commerciale occupata da pareti esterne, si ha che l'unità pignorata presenta una superficie commerciale di mq 40,00.

Per concludere, prima di passare alla determinazione del valore dei beni fin qui descritti, è possibile riassumere i dati di rilievo secondo il seguente schema utile (comprensivo di coefficienti di valutazione, necessari per la stime di cui al successivo paragrafo)

**Unità abitativa su più livelli, via Antonino Di Piazza n.5, Bronte (CT)**

- composizione/consistenza interna: 11 vani catastali
- altezza interna utile: m.2,80 (mediata)
- panoramicità: buona
- periodo di costruzione: fine anni '60, inizi anni '80
- stato globale di conservazione: discreto
- impianti esistenti: non rispondenti alla vigente normativa
- superficie commerciale ( $S_c$ ): mq 247,00
- coefficienti di valutazione ( $C_v$  pari ad un totale di 0,99):

<i>destinazione d'uso</i> (abitativa)	1,00
<i>ubicazione</i> (semicentrale)	1,10
<i>posizione piano</i> (p. terra, 1°, 2°, etc)	1,00
<i>orientamento</i>	0,90
<i>esposizione e vista</i> (affacci o meno su strada)	1,00
<i>solidità strutturale</i> (c.a., no antisism.)	1,00
<i>qualità di finiture</i> (econom., civile)	1,00
<i>altezza interna</i> (>2,70)	1,00
<i>luminosità</i> (diretta, indiretta)	1,00
<i>stato conservazione</i> (normale)	1,00

**Garage in via Emilia n.46, Bronte (CT)**

- consistenza: vano unico
- altezza interna utile: m.2,70
- panoramicità: nessuna
- periodo di costruzione: fine anni '60
- stato globale di conservazione: sufficiente
- superficie commerciale ( $S_c$ ): mq 40,00
- coefficienti di valutazione ( $C_v$  pari ad un totale di circa 0,50):

<i>destinazione d'uso</i> (garage)	0,85
<i>ubicazione</i> (semicentrale)	1,10
<i>posizione piano</i> (seminterrato)	0,90
<i>orientamento</i>	0,90
<i>esposizione e vista</i> (affacci o meno su strada)	0,85

<i>solidità strutturale</i> (c.a, no antisism.)	1,00
<i>qualità di finiture</i> (economica)	0,90
<i>altezza interna</i> ( $\geq 2,70$ )	1,00
<i>luminosità</i> (diretta, indiretta)	0,90
<i>stato conservazione</i> (scadente)	0,95



s. *Determinazione del valore di mercato degli immobili procedendo al calcolo della loro superficie commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.*

La determinazione del più probabile valore di mercato è condizionata sia dall'esistenza o meno di un mercato attivo per gli immobili oggetto di stima e sia dai coefficienti di valutazione ivi adottati come da schemi riassuntivi sopra riportati. Onde poter dunque ottenere il detto probabile valore si ricorre ad un metodo di calcolo basato su quella che viene definita *stima a valore reale*, alla quale si perviene mediante studio della tendenza del mercato locale. Considerato che detto valore esprime un rapporto che si concretizza in funzione della domanda e dell'offerta di un determinato bene sul mercato, per individuare il più probabile prezzo attribuibile agli immobili in esame è stata necessaria un'indagine mirata e basata su alcuni principali osservatori immobiliari (Borsino Immobiliare, FIAIP, etc) nonché sui cosiddetti *asking price* (prezzi di offerta nel confronto di mercato) e sulle inserzioni di compravendita pubblicate sul web; quindi, sono stati esaminati e comparati quei beni aventi analoghe caratteristiche o similitudini con quelli da valutare in modo da poter così definire una «scala prezzi» nella quale inserire gli immobili oggetto di stima.

Sulla scorta di quanto sopra riportato, tenuto conto della consistenza (superficie commerciale  $S_c$ ), dei coefficienti di valutazione (nella sommatoria  $C_v$  di cui al già riportato schema riassuntivo) e di quanto relazionato sullo stato in cui si trovano abitazione e garage pignorati nonché stabilito il parametro €/mq, si perviene a quanto appresso riportato.

**Unità abitativa su più livelli, via Antonino Di Piazza n.5, Bronte (CT)** – Tenuto conto dello stato e dell'immobile (superficie commerciale  $S_c = mq\ 247,00$ ) nonché dei coefficienti di valutazione ( $C_v\ 0,99$ ) e stabilito il parametro a mq di € 400,00 (quotazione Q), si ottiene un valore di mercato ( $V_c$ ) così calcolato:  $V_c = S_c \times C_v \times Q = \underline{\underline{€\ 98.000,00}}$  (arrotondato).

**Garage in via Emilia n.46, Bronte (CT)** – Tenuto conto dello stato e dell'immobile (superficie commerciale  $S_c = mq\ 40,00$ ) nonché dei coefficienti di valutazione ( $C_v\ 0,50$ ) e



stabilito il parametro a mq di € 350,00 (quotazione Q), si ottiene un valore di mercato (V<sub>c</sub>) così calcolato:  $V_c = S_c \times C_v \times Q = \underline{\underline{€ 7.000,00}}$

t. *Tenuta in conto della riduzione del prezzo di mercato per assenza di garanzia per vizi dei beni venduti, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato.*

Ottenuto il valore di mercato dell'immobile pignorato, il CTU è chiamato alla verifica del cosiddetto *valore di mercato rettificato* in correlazione all'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti (rif. art 568 c.p.c.) ed applicando una riduzione stabilita in una misura tra il 15% ed il 20%, pertanto, per le unità in oggetto si ritiene poter stabilire la percentuale del 15%:

**Unità abitativa su più livelli, via Antonino Di Piazza n.5, Bronte (CT)** – Valore stimato (€ 98.000,00) ridotto del 15% per assenza garanzia per vizi (-€ 14.700,00)= **€ 83.000,00** [arrotondato per difetto]

**Garage in via Emilia n.46, Bronte (CT)** – Valore stimato (€ 7.000,00) ridotto del 15% per assenza garanzia per vizi (-€ 1.050,00)= **€ 6.000,00** [arrotondato per eccesso]

u. *Indicazione dell'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati, predisponendo in ogni caso un piano di vendita degli immobili e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento.*

Tenendo conto che l'unità abitativa può frazionarsi in due sotto-unità, per gli immobili pignorati la vendita può essere attuata nei tre seguenti e separati lotti:

- '**lotto 1**, sotto-unità p.1° (superficie commerciale mq 120,00 circa) dell'immobile sito in Bronte (CT), via Antonino Di Piazza n.5: **€ 40.300,00** (arrotondato per difetto);
- '**lotto 2**, sotto-unità p.2°-3° (superf. commerciale mq 127,00 circa) dell'immobile sito in Bronte (CT), via A. Di Piazza n.5: **€ 42.700,00** (arrotondato per eccesso);
- '**lotto 3**, relativo al garage su via Emilia, civico n.46, a Bronte (CT): **€ 6.000,00**.

v. *Produzione d'idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati.*

A supporto della descrizione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, si produce la documentazione fotografica di cui all'*Allegato G*.

w. *Accertamento, nel caso si tratti di beni indivisi, della valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisare in particolare se i*



*beni risultano comodamente divisibili, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.*

Gli immobili in questione risultano essere divisibili così come da paragrafo **x**.  
**x. Predisposizione, nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota, di progetto di divisione in natura in virtù delle singole quote dei comproprietari.**

I beni pignorati possono essere oggetto di progetto che vede divisibili i piani primo e secondo+terzo così come dai *lotti 1 e 2* indicati alla lettera **x** del presente elaborato peritale.

Avendo adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto –grato per la fiducia accordatagli–  
rassegna la presente relazione, corredata dai seguenti otto **Allegati**

- A. Conferimento incarico C.T.U.
- B. Lettere di convocazione
- C. Verbale di sopralluogo
- D. Grafici elaborati dal C.T.U.
- E. Visura catastale
- F. Estratto di mappa
- G. Documentazione fotografica
- H. Lettera di trasmissione copia della perizia e relativa dichiarazione del C.T.U.

nonché da *parcella onorario e spese* prodotta in separata sede.

*Arch. Davide Orazio Spampinato*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. Davide Spampinato –Via Calatafimi 8, Catania– tel.fax 095.532517 cell. 349.2337114 davideorazio.spampinato@archiworldpec.it

