

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA**

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: Relazione di consulenza tecnica d'ufficio disposta dal **G.E. Dott.ssa Venera FAZIO** in merito alla procedura Esecutiva Immobiliare N° **460/2022 R.E.S.**  
**promossa da** [REDACTED] **contro** [REDACTED]  
[REDACTED]

**Premessa.**

A seguito decreto di nomina del 05/08/2025, il G.E. dott.ssa Venera FAZIO nominava esperto stimatore nella causa in epigrafe il sottoscritto, geometra Giuseppe Mangiò, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Catania, al n° 2196, ed iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Giudice alla categoria geometri n° 425. Lo scrivente C.T.U. giurava ed accettava l'incarico in data 21/08/2025 e, sulla scorta di tutti gli elementi acquisiti, espone la presente relazione di stima che si articola nei seguenti paragrafi, come da descrizione nei quesiti del mandato del G.E.:

- a. identifichi esattamente i beni pignorati;
- b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento;
- c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore;
- d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i;
- e. segnali tempestivamente al giudice l'integrazione della documentazione
- f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;
- g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile;
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i.
- i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico
- j. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria.
- k. verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono



- l. In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile.
- m. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri.
- n. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati.
- o. verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.
- p. accerti l'importo annuo delle spese fisse.
- q. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi.
- r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.
- s. determini il valore di mercato di ciascun immobile.
- t. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.
- u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto.
- v. alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna.
- w. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso.
- x. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati.

**Descrizione del mandato.**

Il mandato, così come espresso nel decreto di nomina, è qui di seguito descritto:

**Il giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti:**

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

**b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

**c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione *mortis causa* verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita 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. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

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

**f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

**g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile**, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

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

**i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

**j. In caso di immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n.380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale 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;

**k. verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^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.

**l. In caso di immobili abusivi**, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state

emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

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

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

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

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

**q. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

**r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita**, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

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



**f. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto**, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

**u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto** o 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. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna** (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

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

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

L'ill.mo Giudice Dott.ssa **Venera FAZIO** assegnava al sottoscritto il termine di **giorni 120 (centoventi) dal giuramento/accettazione del 21/08/2025**, per il deposito della presente relazione di consulenza tecnica e **fissa la data dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita alla data del 12/05/2026. La relazione sarà inviata alle parti 30 gg. prima dell'udienza.**

**a. identifichi esattamente i beni pignorati.**

Le operazioni peritali hanno avuto luogo il giorno 15 del mese di Settembre 2025, alle ore 10:40. Lo scrivente aveva comunicato la data prevista per il sopralluogo all'esecutato tramite posta raccomandata con avviso di ricevimento, inviata il 28/08/2025 al domicilio dell'esecutato e ricevuta di ricevimento del 04/09/2025, e con

p.e.c. alla parte procedente rappresentata dall'avvocato Alessandro BARBARO. Il giorno predisposto al sopralluogo nell'immobile pignorato è presente l'esecutato, che dichiara di essere residente con il proprio nucleo familiare nell'immobile e consente al sottoscritto l'accesso per iniziare le operazioni peritali. Si procede pertanto ai rilievi planimetrici e fotografici dell'abitazione ubicata in Paternò, **Via Edmondo De Amicis n.57, piano primo** consistente nel seguente bene immobile in proprietà dei signori

██████████ L'unità immobiliare risulta realmente ubicata in Paternò, Via Edmondo De Amicis n.57, piano primo, come censita al Catasto del suddetto Comune, con destinazione ad appartamento al **Foglio 61, particella 1472, sub 3**, cat. A/2, classe 5, consistenza vani 4,5. *Si tratta precisamente di appartamento per civile abitazione dislocato al piano primo, con un balcone lineare esposto su strada via Edmondo de Amicis, composto da vani catastali 4,5, confinante nell'insieme: a nord con vano scala, in aderenza con altro fabbricato non rifinito al n.c. 55 e a sud con altro fabbricato al n.c. 61, a piano terra sottostante con area condominiale interna e altro appartamento.*

L'immobile è ubicato in un fabbricato edificato negli anni 80 che si sviluppa su due piani (tre piani fuori terra) e ha copertura con tetto a tre falde, con tegole tipo fiammingo. La zona di ubicazione dell'immobile è semicentrale del comune di **Paternò (CT)**, in un contesto costituito da altri fabbricati in aderenza di tipo simile. L'immobile risulta parzialmente coerente alla planimetria catastale richiesta all'Ufficio del Territorio, essendoci variazioni per alcune pareti interne e per la realizzazione, in balcone, di un ripostiglio con struttura metallica e vetri (allegato -N - variazioni). Al piano terra, in un vano comune, è ubicata una vasca di raccolta acqua con relativa autoclave. Alle ore 12,00 si sospendono le operazioni peritali.

**b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.**

- L'atto di pignoramento immobiliare, notificato il 27/06/2022, è trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il 26/07/2022 al numero 25590 di registro particolare e 33709 di registro generale, a favore di '

contro gli esecutati

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]. Ai suddetti risulta intestato il seguente

immobile: civile abitazione in proprietà pro quota  $\frac{1}{2}$  per ognuno riportato in catasto fabbricati del Comune di **Paternò (CT)** al foglio **61 particella 1472, sub. 3, cat. A/2, vani 4,5, piano 1**. L'immobile è ubicato in **Via Edmondo De Amicis n. 57**. Lo scrivente ha accertato che il pignoramento ha colpito esattamente la quota spettante al debitore esecutato, e che esiste corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

**c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore.**

Gli esecutati hanno acquistato l'immobile in proprietà ciascuno per la quota di  $\frac{1}{2}$  a risultanza della nota di trascrizione, coniugati tra loro in regime di comunione legale, in forza di atto di compravendita del 23 febbraio 2001 rep. 55989/4065, rogito dal Notaio Adele Giunta di Paternò, trascritto in data 9 marzo 2001 ai nn. 8666/6576. (ALLEGATO – A - atto di compravendita).

**d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i.**

Da un'analisi della relazione notarile presente nel fascicolo di parte, lo scrivente ha avuto modo di accertare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data del pignoramento immobiliare. L'immobile oggetto della procedura esecutiva è così pervenuto all'esecutato per l'intera proprietà:



compravendita del 23 febbraio 2001 rep. 55989/4065 rogito dal Notaio Adele Giunta di Paternò, trascritto in data 9 marzo 2001 ai nn. 8666/6576. I coniugi [REDACTED] [REDACTED] coniugati in regime patrimoniale di comunione dei beni vendono e trasferiscono ai signori [REDACTED]. La parte venditrice garantisce e dichiara che l'immobile, realizzato in assenza di concessione edilizia, con domanda di sanatoria presentata al Comune di Paternò in data 30 ottobre 1998 che risulta allegata al suddetto atto, è di sua piena disponibilità, per essere stato dalla stessa edificato sul terreno pervenutole in virtù dell'atto del 29 dicembre 1957 in Notar Luigi Bertone di Catania Reg.to al n. 4851.

**e. segnali tempestivamente al giudice l'integrazione della documentazione.**

Non si richiedono integrazioni da parte dello scrivente.

**f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.**

Dall'analisi della documentazione presente nel fascicolo e da recente verifica si evidenziano le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento nel ventennio preso in esame. L'immobile oggetto della presente relazione alla data **del 07/09/2022** risulta gravato dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli. Le stesse saranno aggiornate come in allegata visura ipotecaria (allegato E):

a carico di [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED], ciascuno per la quota di 1/2 della proprietà;

**TRASCRIZIONE - pignoramento** del 27 giugno 2022 rep. 2107 Ufficiale Giudiziario di Catania, trascritto in data 26 luglio 2022 ai nn. 33709/25590, a favore di  
credito di euro 72.205,48



oltre interessi e spese, grava il seguente immobile in Paternò (CT) via Edmondo De Amicis n. 57: Catasto Fabbricati, foglio 61 mapp. 1472 sub. 3 cat. A/2 (abitazione civile) vani 4,5 piano 1;

ISCRIZIONE - ipoteca volontaria iscritta in data 25 novembre 2009 ai mi. 63011/14670 in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 20 novembre 2009 rep. 25051/7993 Not. Tomasello Maria Grazia di Catania, a favore di

domicilio

ipotecario eletto: per la complessiva somma di euro 127.500,00 di cui capitale euro 85.000,00 tasso interesse annuo 3,64% durata anni 20, grava il seguente immobile in Paternò (CT) via Edmondo De Amicis n. 57: Catasto Fabbricati, foglio 61 mapp. 1472 sub. 3 cat. A/2 (abitazione) vani 4,5 piano 1;

ISCRIZIONE - ipoteca volontaria iscritta in data 31 maggio 2005 ai nn. 36716/12170, cancellata con comunicazione n. 6026 del 30 dicembre 2009, cancellazione totale eseguita in data 31 dicembre 2009.

**g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile.**

Dalle recenti ricerche catastali gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano così censiti al catasto fabbricati:

*Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/09/2025*

***SOGGETTI:***

1. [REDACTED]  
[REDACTED] per diritto di: Proprieta' per ½.
2. [REDACTED]  
[REDACTED] per diritto di: Proprieta' per 1/2.

***Dati identificativi:*** Comune di Paternò (CT) (G371) Foglio 61 Particella 1472

*Subalterno 3*

***Particelle corrispondenti al catasto terreni:*** Foglio 61 Particella 1472



47/85, come da concessione edilizia ottenuta in sanatoria n. 2860 del 27/10/2009, si identifica con categoria A/2, cioè appartamento destinato a civile abitazione.

**i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico**

**i. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria.**

L'immobile veniva originariamente edificato abusivamente nell'anno 1983, precedente al censimento catastale; le autorizzazioni alla costruzione vengono, come già evidenziato, con concessione edilizia in sanatoria n. 2860 del 27/10/2009, per effetto della legge n.47 del 28/02/1985 e come da progetto allegato per civile abitazione. Risultano modifiche eseguite dall'esecutato in data successiva a detta concessione, come descritte anche negli elaborati grafici che riguardano l'attuale stato di fatto rilevato, per la trasformazione esterna del balcone con installazione di piccola veranda a vetri ad uso ripostiglio con piletta e per la diversa distribuzione interna di alcuni vani (allegato-N-variazioni). Dette variazioni possono essere autorizzate con Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria per lavori ultimati, con sanzione di € 1000,00 (Art. 6-bis, comma 5 del D.P.R.380/2001) oltre le spese obbligatorie per diritti di segreteria, le spese per onorario al tecnico, di conformità degli impianti e nuova denuncia di variazione catastale Docfa, quantificabili forfettariamente in € 5000,00.

**k. verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono.** Gli abusi descritti sono regolarizzabili. (Art. 6-bis, comma 5 del D.P.R.380/2001)

**l. In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile.**

**m. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri.**

I vincoli potrebbero essere di carattere condominiale per le variazioni esterne e il fattore estetico del prospetto del fabbricato, che non risultano ad oggi eccepiti dal condominio per le modifiche a suo tempo realizzate. Non ci sono vincoli di carattere storico.

**n. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati**

a carico di [REDACTED]

[REDACTED], ciascuno per la quota di 1/2 della proprietà, si elencano di seguito le formalità che saranno cancellate:

**ISCRIZIONE N. 63011/14670** - ipoteca volontaria in data 25 novembre 2009 in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 20 novembre 2009 rep.

25051/7993 Not. Tomasello Maria Grazia di Catania, a favore di [REDACTED]

domicilio ipotecario eletto:

per la complessiva somma di euro 127.500,00 di cui capitale euro 85.000,00 tasso interesse annuo 3,64% durata anni 20, grava il seguente immobile in Paternò (CT) via Edmondo De Amicis n. 57: CF foglio 61 mapp. 1472 sub. 3 cat. A/2 (abitazione) vani 4,5 piano 1°.

**TRASCRIZIONE N. 33709/25590** del pignoramento del 27 giugno 2022 rep. 2107 Ufficiale Giudiziario di Catania, trascritto in data 26 luglio 2022 ai nn. 33709/25590, a favore di

credito di euro 72.205,48 oltre interessi e spese, grava il seguente immobile in Paternò (CT) via Edmondo De Amicis n. 57: CF foglio 61 mapp. 1472 sub. 3 cat. A/2 (abitazione) vani 4,5 piano 1;

Risulta inoltre cancellata con comunicazione n. 6026 del 30 dicembre 2009, **ipoteca volontaria iscritta in data 31 maggio 2005 ai nn. 36716/12170** cancellazione totale eseguita in data 31 dicembre 2009.

**o. verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.**

Non si rilevano gravami.

**p. accerti l'importo annuo delle spese fisse.** non si rilevano spese fisse annue relative al condominio, autogetito dagli stessi condomini.

**q. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi.**

L'immobile è occupato dagli esecutati e dal nucleo familiare degli stessi.

**r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.**

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Paternò (CT), insiste su area al Catasto terreni alla partita 1, foglio 61, mapp. 1472, ente urbano di are 01.15., è censito in catasto fabbricati foglio 61 mapp. 1472 sub. 3 via Edmondo De Amicis n. 57 piano 1 cat. A/2 (abitazione civile) cl. 5 vani 4,5 con superficie catastale totale mq. 96, escluse le aree scoperte mq. 94, rendita catastale euro 453,19, come da atto è in proprietà degli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno, in regime patrimoniale di comunione dei beni.

Il fabbricato risulta ubicato in zona semicentrale del paese, collegata e ben accessibile dalla rete viaria cittadina; in detta zona sono presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'unità immobiliare, confinante in aderenza lateralmente con palazzine di uguale tipologia, è ubicata al piano primo della palazzina, che si sviluppa su tre elevazioni fuori terra in struttura tipica con solai e travi in laterocemento, con unica scala comune di accesso all'immobile pignorato al primo piano e ad altro immobile al piano secondo; la copertura è con tetto a tegole. L'unità pignorata consiste di fatto in un unico appartamento di civile abitazione al piano primo. Si accede all'immobile dalla via E. De amicis numero civico 57 da portone d'ingresso comune in metallo e poi da androne e scala condominiale, al primo piano con ingresso al singolo appartamento delimitato con porta in legno (allegato - F - foto).

L'appartamento si presenta in ottimo stato conservativo, pavimentato a tappeto unico con mattonelle in granito di colore grigio, esclusa la cameretta e i servizi igienici, e con i soffitti dipinti con idropittura, le pareti dipinte con due colorazioni giallo e arancio alternate in parte da pietra naturale L'accesso dalla scala introduce ad un vano di disimpegno aperto direttamente al vano salone/soggiorno con angolo cottura; sul lato

sinistro del disimpegno si ha accesso con le porte interne ai vani destinati a due camere e al ripostiglio, sul lato destro al bagno. Dal vano salone/soggiorno con sbocco sul balcone si accede alla veranda con piletta.

Gli infissi sono in legno e vetro con veneziane oscuranti esterne in legno, le porte interne in legno e riquadri in vetro. Gli impianti idrico, elettrico, citofonico e d'antenna sono sottotraccia e conformi per l'epoca di realizzazione, comunque, da verificare e adeguare alle norme attuali di conformità; è presente impianto di climatizzazione elettrico per il salone/soggiorno. Si nota fornitura di gas metano con tubazione per fornitura unicamente per la cottura e la pertinenza, nell'androne comune al piano terra, di impianto idrico di riserva con vasca da 400 lt. e autoclave. L'appartamento in questione, con altezza interna m. 3,00, ha internamente le seguenti superfici per vano:

1)	ingresso/disimpegno	m <sup>2</sup>	14,20
2)	salone/soggiorno	m <sup>2</sup>	36,20
3)	cameretta	m <sup>2</sup>	7,60
4)	stanza da letto	m <sup>2</sup>	17,80
5)	bagno	m <sup>2</sup>	4,60
6)	ripostiglio	m <sup>2</sup>	2,40
	<b>totale superf. utile coperta</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>82,80</b>

**-superficie commerciale coperta** (comprese tramezzature e muri) m<sup>2</sup> **93,00**

**Superfici esterne d'ornamento:**

la superficie va computata al 30% fino a mq. 25 di superficie rilevata

Balcone dal soggiorno: m. 2,00 x 4,60 = m<sup>2</sup> 9,20 x 0.30 = m<sup>2</sup> 2,76

7) Ripostiglio esterno: m. 1,63 x 0,77 = m<sup>2</sup> 1,25 x 0.30 = m<sup>2</sup> 0,38

**Totale superfici esterne d'ornamento = m<sup>2</sup> 3,14**

**Totale superficie commerciale appartamento: mq. 93 + 3,14 = m<sup>2</sup> 96,14;**

**Totale superficie utile: m<sup>2</sup> 82,80 + 3,14 = m<sup>2</sup> 85,94;**



**s. determini il valore di mercato.***Valutazione.*

La determinazione dell'attuale valore di mercato degli immobili si ottiene tenendo conto dello stato in cui si trovano, dei loro pregi, dei difetti e di tutte le altre caratteristiche sia intrinseche che estrinseche (vedasi paragrafi "descrizione dell'immobile" e "stato di fatto"). Secondo la dottrina estimativa tale valore risulterà come media dei valori ottenuti applicando i seguenti metodi di stima: nel caso specifico verranno applicati il metodo "sintetico" e quello "analitico" che verranno di seguito esposti. Al fine di fornire il valore netto dell'immobile oggetto della procedura saranno detratti dal valore finale di stima: gli eventuali costi e sanzioni di regolarizzazione urbanistica e catastale, oltre alle somme dovute in base alla **riduzione del valore di mercato** praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene.

**Valutazione a mezzo metodo sintetico:** Questo metodo consiste nell'effettuare una serie di indagini di mercato, riferite al momento della stima, per immobili della stessa tipologia e zona. Il parametro utilizzato, desunto in parte dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per immobili, viene adeguato alle condizioni generali ed alle caratteristiche dell'immobile considerato e applicato per la superficie commerciale determinata. Il calcolo della **superficie commerciale** dell'immobile, (rif. al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138) che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature interne ed esterne, misurando la superficie delle pertinenze/aree esterne ed omogeneizzandole per ottenere la superficie commerciale totale. Il **valore commerciale** scaturisce, oltre che dalle suddette indagini di mercato, dal prodotto della superficie commerciale per l'indice, proposto €/m<sup>2</sup> dalle quotazioni OMI, più appropriato, con adeguamenti di stima relativi allo stato di fatto dell'immobile

considerato in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed al valore medio di vendita di immobili simili.

**Valutazione a mezzo metodo analitico:** Questo metodo consente di pervenire al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto ottenibile dall'immobile. Si valuta il valore mensile dell'affitto, alla data di redazione della presente perizia, in base alle contrattazioni di mercato locale. Il prodotto della superficie utile netta (la superficie utile netta si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne "Superficie Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978") per i dati delle quotazioni OMI (€/mq. x mese) adeguati alle caratteristiche dell'immobile e ai dati attuali di mercato moltiplicato per 12 fornisce il reddito **annuo lordo**. Il **reddito annuo netto** si ricava sottraendo al reddito lordo così determinato, le spese per i lavori periodici di manutenzione ordinaria e straordinaria, le imposte, le spese di sfitto e le inesigibilità; tali spese si stima che ammontino a circa il 30% del reddito lordo. Successivamente per il tipo di immobile si assume un tasso di capitalizzazione (derivante dal rapporto fra reddito annuo ricavabile e relativo valore di similari immobili della zona) che per gli immobili oggetto di stima è pari al valore  $r = 0,03$ . Si divide quindi il valore del reddito netto annuo per il tasso di capitalizzazione ottenendo quindi il **valore venale analitico** dell'immobile. Il valore dell'immobile sarà poi dato dalla media dei valori dei due metodi applicati. Per quanto descritto sopra si procede all'applicazione dei criteri di stima sul compendio immobiliare pignorato:

**unità abitativa:** civile abitazione in proprietà per quota 1/2 riportato in catasto fabbricati del Comune di **Paternò (CT) foglio 61 part. 1472 sub. 3**, via Edmondo De Amicis n. 57 piano 1 cat. A/2 (abitazione civile) cl. 5 vani 4,5 con superficie catastale totale mq. 96. L'immobile è ubicato in zona semicentrale.

<b>Totale superficie utile:</b>	m <sup>2</sup>	<b>85,94</b>
<b>Totale superficie commerciale:</b>	m <sup>2</sup>	<b>96,14</b>



In seguito ad indagini di mercato svolte nella zona, si è accertato che il valore medio per compravendita d'immobili simili si aggira da 750 €/mq. a 850 €/mq. di superficie commerciale o lorda (Allegato H – quotazioni rif. OMI -abitazioni di tipo civile: max 880 €/mq.).

Secondo il metodo sintetico si assume un valore **€/m<sup>2</sup> 800,00** per le condizioni generali, finiture, tipologia sottotetto, ubicazione e anno di costruzione, quindi un **valore venale sintetico dell'immobile:**

$$V_s = 96,14 \text{ m}^2 \times \text{€/m}^2 800,00 = \text{€ } 76.912,00.$$

Da indagini di mercato condotte dallo scrivente e dalle caratteristiche e peculiarità proprie dello stesso immobile (verificati i dati OMI che per affitti in zona oscillano da € 2,10 ad € 3,10/mq) si perviene ad un valore del canone reale applicabile, *per immobili tipo ubicati in zona*, di **€ 3,50/m<sup>2</sup> Al mese** con offerte sul mercato non inferiori ai 300 €/mese:

$$85,94 \text{ m}^2 \times \text{€ } 3,50/\text{m}^2 = \text{€ } 300,79 \text{ Al mese.}$$

totale annuo pari a € 3600, per quanto detto sopra si ha:

$$\text{Reddito netto annuo: } R_n = (\text{€ } 3600 - 0,30 \times \text{€ } 3600) = \text{€ } 2520$$

Assumendo un tasso di capitalizzazione pari a 0,03 secondo il metodo analitico si ha:

$$\text{Valore venale analitico dell'immobile } V_a = 2520 / 0,03 = \text{€ } 84.000$$

**Stima del valore attuale dell'immobile:** Il valore dell'immobile si ottiene mediando i valori ottenuti con i due precedenti metodi di stima:

$$V = (V_s + V_a)/2 = \text{€ } (\text{€ } 76.912,00 + \text{€ } 84.000) / 2 = \text{€ } 80.450$$

In cifra tonda si ha:

**Valore di mercato dell'immobile: € 80.000,00, (diconsi ottantamila/00)**

**Riduzioni al valore ordinario:**

***Riduzione per regolarizzazione urbanistica e catastale - spesa forfettaria € 4000,00***

***Riduzione per adeguamento impianti e miglioramento energetico € 1000,00.***

*Valore di mercato ridotto per regolarizzazioni € 75.000,00*

**t. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.**

Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni, del 15% del valore dell'immobile *stimato € 75.000,00.*

*Valore di mercato dell'immobile ridotto del 15% ovvero € 11.250,00, restano € 63.750,00 (valore di vendita che si arrotonda a 64.000,00)*

**Valore finale di vendita diconsi Euro sessantaquattromila/00).**

**u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita.**

**Divisibilità.** Ci troviamo alla presenza di una unità immobiliare, è attuabile un piano di vendita in unico lotto.

**y. allegli idonea documentazione fotografica esterna ed interna.**

Si allegano in ultima pagina al punto F - relazione fotografica, ed al punto D planimetria dell'immobile.

**w. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato.**

Trattandosi di bene in proprietà degli esecutati, la valutazione verte sull'immobile per l'intero compendio.

**x. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione.**

Non necessita un progetto di divisione trattandosi di un unico compendio pignorato di proprietà 1/2 per quota dell'intero di ognuno degli esecutati.

**ALLEGATI:**

**A – Atto compravendita**

**B – Verbale sopralluogo**

**C - certificazione Catastale**

**D - planimetrie catastali**

**E – Riscontro urbanistico e concessioni**

**F - relazione fotografica**

**G - dati O.M.I.**

**H – certificazione invii alle parti**

**I – ispezioni ipotecaria.**

**L – concessione edilizia.**

**M - grafici sanatoria.**

**N – variazioni attuali.**

Il sottoscritto ha determinato quanto sopra in base a considerazioni obiettive ed al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al Giudice la verità.

Catania,

*Il C.T.U.*

*(geom. Giuseppe Mangiò)*