

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° R.G.E. 520/2023

Promossa da **Omissis**
nei confronti di **Omissis**

G.E.: dr.ssa Cristiana DELFA

Esperto: arch. Ylenia Maria Sole COSTABILE

RELAZIONE DI STIMA

ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.

1. INCARICO

La scrivente arch. Ylenia Maria Sole Costabile, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Catania, nonché dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Catania al n. 2964, con provvedimento emesso dal G.E. Dr.ssa Cristiana Delfa in data 26/08/2025 veniva nominata esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare in intestazione allo scopo di redigere perizia estimativa rispondendo ai seguenti quesiti:

- a. *acquisire e allegare le certificazioni catastali, le ispezioni ipotecarie e i titoli di provenienza, effettuando le indagini che seguono sulla scorta degli stessi e non limitarsi a riportare gli accertamenti della relazione notarile;*
- b. *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- c. *verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
- d. *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquisito la proprietà per effetto di successione mortis causa, verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;*
- e. *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio (le ispezioni ipotecarie debbono essere condotte in modo da risalire fino al primo atto d'acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, per consentire di raggiungere un ragionevole grado di certezza circa la titolarità, in capo all'esecutato, del diritto pignorato e assicurare, in questo modo, la stabilità della vendita (Cass. civ., sez. III, 11 giugno 2019, n. 15597);*

- f. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine si sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- g. accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- h. provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- i. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- j. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- k. in caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- l. verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della **legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie, i relativi costi;
- m. in caso di immobili abusivi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- n. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- o. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- p. verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- q. accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**;

- r. accerti se **i beni pignorati siano abitati dal debitore** (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto di accesso) **o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- s. elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno) gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, l'anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- t. determini **il valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato 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);
- u. **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15% ed il 20% del valore stimato;**
- v. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in **unico lotto o in più lotti separati** (spiegandone 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;
- w. alleggi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno due foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- x. accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- y. nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare **lotti omogenei**, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di 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'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si

dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in data 01/09/2025, in modalità telematica come da verbale agli atti, la sottoscritta ha dato seguito al mandato, svolgendo le attività peritali secondo quanto previsto dal provvedimento di nomina.

Prima di procedere all'accesso ai beni, sono stati effettuati i necessari accertamenti preliminari mediante consultazione dei Servizi Telematici dell'Agenzia delle Entrate – Territorio (SISTER), acquisendo visure catastali attuali e storiche, planimetrie catastali, ispezioni ipotecarie ventennali nonché il titolo di provenienza direttamente dal notaio rogante. Tali verifiche hanno consentito di individuare con certezza gli immobili pignorati, accertarne l'attuale titolarità, verificare la continuità delle trascrizioni ventennali ai sensi dell'art. 567 c.p.c. e rilevare eventuali formalità pregiudizievoli gravanti sui beni, con particolare riferimento alla regolarità delle trascrizioni in relazione ai nuovi identificativi catastali.

Il sopralluogo è stato eseguito il 23/09/2025 alle ore 9:30, alla presenza del custode giudiziario avv. Marco Venerando Biondi. L'accesso era stato preventivamente comunicato al creditore procedente tramite PEC in data 09/09/2025 e ai debitori mediante raccomandata A/R n. 200041057906 della medesima data.

Il sopralluogo si è svolto senza impedimenti, con piena collaborazione da parte dei debitori, consentendo l'effettuazione di rilievi metrici e fotografici, nonché la verifica puntuale della consistenza, della distribuzione interna, dello stato manutentivo e della corrispondenza degli immobili agli atti catastali (cfr. allegato n. 8).

Successivamente, sono state espletate le verifiche urbanistiche ed edilizie presso il Comune di Acì Catena – SUE, mediante esame della documentazione agli atti, incluso il Certificato di Destinazione Urbanistica, al fine di ricostruire la legittimità edilizia del fabbricato e verificare l'eventuale presenza di abusi edilizi, sanabili o non sanabili.

Sono state inoltre svolte indagini di mercato nella zona OMI di riferimento, finalizzate alla successiva determinazione del valore di stima dei beni.

L'insieme delle attività svolte ha consentito di ricostruire lo stato reale, giuridico e urbanistico degli immobili oggetto di pignoramento, evidenziando eventuali conformità e difformità, nonché la presenza di opere sanabili e non sanabili, costituendo la base della presente relazione estimativa, redatta in conformità al mandato ricevuto.

3. RISPOSTE AI QUESITI DEL G.E.

Quesito a): VERIFICA DOCUMENTALE CATASTALE E IPOTECARIA

La sottoscritta ha autonomamente acquisito e verificato le certificazioni catastali, le ispezioni ipotecarie e i titoli di provenienza degli immobili pignorati, mediante consultazione della banca dati SISTER e degli archivi della Conservatoria dei Registri Immobiliari. Sulla base della documentazione esaminata è stata verificata la titolarità dei beni e la continuità delle trascrizioni.

Le risultanze catastali e ipotecarie sono state confrontate con lo stato dei luoghi e con gli atti della procedura esecutiva.

Gli esiti di dettaglio delle verifiche catastali, ipotecarie e urbanistico-edilizie sono illustrati nei quesiti successivi.

Quesito b): IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

I beni pignorati, comprensivi di accessori, pertinenze e dipendenze, sono ubicati nel Comune di **Aci Catena (CT)**, in **Via IV Novembre nn. 108/110**, all'interno di un complesso condominiale (v. FO 01-04), e risultano pignorati per la **piena proprietà (1/1) in capo agli esecutati**.

- **Bene n. 1 – Unità abitativa (cat. A/4)**

Abitazione di tipo popolare posta al piano secondo, composta da ingresso, salone, due camere, cucina, bagno e due terrazzini (v. FO 05-18).

Ubicazione reale: Via IV Novembre n. 110, interno 5 (negli atti erroneamente indicato il civico 120);

Dati catastali: Foglio 4, Particella 495, Subalterno 4 – Catasto Fabbricati;

Anno di edificazione: 1957;

Confini: nord ed est: cortile condominiale; sud: vano scala e unità sub. 5 di terzi; ovest: Via IV Novembre.

- **Bene n. 2 – Locale garage (cat. C/6)**

Locale al piano terra di superficie lorda pari a circa 34 m², in corpo separato con accesso dal cortile condominiale (v. FO 19-21).

Ubicazione reale e catastale: Via IV Novembre n. 108;

Dati catastali: Foglio 4, Particella 495, Subalterno 7 – Catasto Fabbricati;

Confini: nord: sub. 6 di terzi; est: altra particella; sud: sub. 12 di terzi; ovest: corsia di manovra.

La corrispondenza catastale storica evidenzia che i subalterni 4 (abitazione) e 7 (garage) derivano da variazioni d'ufficio del 26/10/2007, che hanno sostituito i precedenti subalterni 5 e 8, originariamente censiti sulla particella 135 del Foglio 4, come debitamente verificato e accertato.

I dati rilevati in sede di sopralluogo risultano conformi allo stato dei luoghi e alle risultanze catastali sotto il profilo dell'identificazione fisica e planimetrica dei beni; si rileva tuttavia una difformità meramente toponomastica relativa al numero civico, indicato come n. 120 nella visura catastale e negli atti, mentre l'accesso reale dell'unità abitativa risulta dal civico n. 110.

Tale difformità non incide sull'esatta e univoca identificazione dei beni pignorati, che risulta comunque pienamente accertata.

La suddetta difformità potrà essere sanata mediante aggiornamento catastale, ove ritenuto necessario.

Quesito c): VERIFICA DEI DATI DI PIGNORAMENTO E DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dall'esame comparato tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione emerge piena corrispondenza tra i beni pignorati e le quote di proprietà in capo ai debitori esecutati.

L'unica difformità riscontrata riguarda l'indicazione del numero civico dell'unità abitativa, riportato come n. 120 anziché n. 110; trattasi di errore meramente toponomastico, che non incide sulla validità né sull'efficacia della trascrizione, in quanto gli identificativi catastali (Foglio 4, Particella 495, Subalterni 4 e 7) risultano correttamente indicati e consentono l'esatta e univoca individuazione dei beni oggetto di pignoramento.

Quesito d): TITOLARITA' DEI BENI E REGIME PATRIMONIALE

I beni pignorati sono intestati ai coniugi Omissis, ciascuno per la quota indivisa di 1/2, in regime di comunione legale dei beni.

Non risultano comproprietari terzi né trasferimenti derivanti da successione mortis causa.

Quesito e): PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI VENTENNALI

Le ispezioni ipotecarie ventennali hanno permesso di ricostruire la sequenza dei trasferimenti di proprietà e di verificarne la continuità, in conformità alla giurisprudenza (Cass. civ., sez. III, 11.06.2019, n. 15597).

La catena dei titoli risulta la seguente:

1. **Compravendita del 23/12/2004**, rep. 30477, Notaio Marco Cannizzo (Catania), trascritta il 24/12/2004 ai nn. 71218/43586, da Omissis agli attuali proprietari - cfr. allegato n. 3.
2. **Compravendita del 27/06/2002**, rep. 11055, Notaio Paolo Saporita (Randazzo), trascritta il 02/07/2002 ai nn. 25777/19467, da Omissis.
3. **Compravendita del 06/02/1995**, rep. 8925, Notaio Carmela Lo Giudice (Aci Catena), trascritta il 07/02/1995 ai nn. 4577/3398, da Omissis.

La continuità delle trascrizioni ventennali antecedenti al pignoramento risulta integra, completa e senza interruzioni, garantendo la certezza della titolarità in capo agli esecutati.

Quesito f): COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

La documentazione acquisita, comprensiva di visure catastali, planimetrie catastali, ispezioni ipotecarie ventennali, titolo di provenienza, risulta completa, regolare e idonea allo svolgimento degli accertamenti richiesti dal mandato.

Non emergono lacune documentali né elementi ostativi tali da rendere necessarie integrazioni documentali da parte del creditore procedente.

Quesito g): FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate in data 09/09/2025 e 23/09/2025 (cfr. allegato n. 4) risultano gravanti sui beni pignorati le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. **Iscrizione N. 25778/3578 del 02/07/2002** – ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per l'importo di Euro 124.000,00, a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.a. (C.F. 02619680280), contro Omissis, gravante sui precedenti subalterni 5 e 8, censiti al Foglio 4, Particella 135. La cancellazione prevista nel rogito del 27/06/2002 non risulta trascritta, né sui vecchi né sugli attuali subalterni.
2. **Iscrizione N. 71222/20179 del 24/12/2004** – ipoteca volontaria a garanzia di mutuo per l'importo di Euro 168.000,00, a favore di Banca di Roma S.p.a. (C.F. 06978161005), contro Omissis, gravante sui precedenti subalterni 5 e 8 del Foglio 4, Particella 135. Tale formalità non risulta annotata sugli attuali identificativi catastali.
 - Documenti successivi correlati: iscrizione n. 6379 del 06/11/2024.
3. **Iscrizione N. 52480/6076 del 18/11/2022** – ipoteca giudiziale per l'importo di Euro 16.582,93 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Catania del 29/10/2021, rep. n. 4492/2021, a favore di Saphira Spv S.r.l. (C.F. 09520510968), contro Omissis, gravante sugli attuali sub. 4 e 7.
4. **Trascrizione NN. 43048/32297 del 01/09/2023** – pignoramento immobiliare emesso dall'UNEP presso la Corte di Appello di Catania in data 21/07/2023, rep. n. 7577, a favore di Saphira Spv S.r.l., contro Omissis, gravante sugli attuali subalterni 4 e 7.

5. Iscrizione NN. 52851/63799 del 06/11/2024 – ipoteca in rinnovazione collegata all'ipoteca volontaria del 24/12/2004 (iscrizione n. 71222/20179), a favore di Banca di Roma S.p.a., contro Omissis, gravante sui precedenti sub. 5 e 8. Anche tale formalità non risulta annotata sugli attuali subalterni (4 e 7).

Si evidenzia che le formalità tuttora iscritte e/o trascritte sui precedenti subalterni continuano a produrre effetti sui beni pignorati, atteso che le variazioni catastali non incidono sugli effetti giuridici delle iscrizioni e trascrizioni eseguite.

Tutte le formalità pregiudizievoli sopra elencate saranno cancellate con il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

Quesito h): IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI E VERIFICA DI CONFORMITA'

Le verifiche catastali eseguite in data 01/09/2025 (cfr. allegato n. 2) hanno fornito i seguenti esiti:

• **Bene n. 1 – Unità abitativa (A/4)**

Comune di Acì Catena – Catasto Fabbricati

Foglio 4, particella 495, sub. 4 – Cat. A/4 – Classe 2 – 5,5 vani – Superficie totale 89 m² (86 m² escluse aree scoperte) – Rendita € 139,19.

Indirizzo: Via IV Novembre n. 120, Interno 5, Piano 2.

Intestazione: Omissis (1/2) e Omissis (1/2) – comunione legale.

Precedente identificativo: Foglio 4, Particella 135, Subalterno 5 (fino al 26/10/2007).

Principali variazioni catastali: inserimento dati di superficie (09/11/2015); allineamento mappe (26/10/2007 pratica n. CT0464029); variazione toponomastica (18/09/2007, pratica n. CT0392344); variazione quadro tariffario (01/01/1992); impianto meccanografico (30/06/1987).

Conformità catastale e difformità rilevate: la planimetria catastale non risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo per la presenza delle seguenti difformità:

1. Abbattimento di tramezzi interni tra ingresso, disimpegno e cucina;
2. ampliamento del bagno mediante incorporazione di una porzione della camera adiacente;
3. chiusura del balcone sul prospetto principale e trasformazione in veranda, con conseguente ampliamento della cucina e realizzazione di un locale lavanderia.

Valutazione sanabilità e costi stimati

- le modifiche interne di cui ai punti 1 e 2 risultano astrattamente sanabili, previo deposito di CILA in sanatoria e successivo aggiornamento catastale DOCFA – costo stimato: € 2.080,00 per CILA + € 300,00 per DOCFA + € 500,00 per SCA/agibilità, per un totale di € 2.880,00.
- la chiusura del balcone a veranda (punto 3) non risulta sanabile sulla base della normativa edilizia vigente e della documentazione esaminata; si rende pertanto necessario il ripristino dello stato legittimo originario – costo stimato del ripristino: € 2.500,00.

• **Bene n. 2 – Locale garage (C/6)**

Comune di Acì Catena – Catasto Fabbricati

Foglio 4, particella 495, sub. 7 – Cat. C/6 – Classe 4 – Consistenza 34 m² – Superficie totale 34 m² – Rendita euro 75,51.

Indirizzo: Via IV Novembre n. 108, Piano T.

Intestazione: Omissis (1/2) e Omissis (1/2) – comunione legale.

Precedente identificativo: Foglio 4, Particella 135, Subalterno 8 (fino al 26/10/2007).

Principali variazioni catastali: inserimento dati di superficie (09/11/2015); allineamento mappe (26/10/2007 pratica n. CT0464036); variazione toponomastica (18/09/2007, pratica n.

CT0392347); variazione quadro tariffario (01/01/1992); classamento del 29/12/1989 (in atti dal 03/01/1996); classamento del 16/08/1993 (prog. fin. 95, n. 8313.2/1989); costituzione del 29/12/1989 (in atti dal 25/11/1993, n. A08867.900/1990).

Corrispondenza catastale: la planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi, come rilevato in sede di sopralluogo.

Documentazione fotografica e planimetrie allegate

La documentazione fotografica (cfr. allegato n. 1) e le planimetrie catastali (cfr. allegato n. 2) confermano quanto sopra rilevato e consentono un'identificazione chiara, completa e univoca dello stato dei luoghi rispetto agli atti catastali, per entrambi i beni.

Quesito i): DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Acì Catena in data 23 ottobre 2025, prot. n. 33606, risulta che i beni oggetto di pignoramento ricadono, secondo lo strumento urbanistico comunale vigente (D.A. n. 306/81 del 18/09/1981 e D.A. n. 305/93 del 03/05/1993), in **Zona B2 – Edilizia di completamento**, con i seguenti parametri urbanistici:

- densità fondiaria massima: 4,50 mc/mq
- rapporto di copertura: 50%
- altezza massima: 11,00 m
- numero piani fuori terra: 3

L'area inoltre è soggetta a vincoli geologico-sismici, ricadendo in zona sismica S = 9, con conseguente obbligo di osservanza delle normative tecniche antisismiche per eventuali interventi strutturali.

Per ulteriori disposizioni, vincoli o limitazioni d'uso si rinvia integralmente al CDU allegato (cfr. allegato n. 5).

Quesito j): CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA, SANABILITA' E ONERI

La verifica urbanistico-edilizia è stata eseguita mediante accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acì Catena, con acquisizione della documentazione disponibile (cfr. allegato n. 6) e confronto con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo del 23/09/2025.

Le difformità rispetto alla planimetria catastale storica sono state individuate esclusivamente mediante sopralluogo e confronto con gli atti catastali disponibili.

• Bene n. 1 – Unità abitativa (A/4)

L'unità è ubicata all'interno di un fabbricato realizzato nell'ambito dell'edilizia popolare convenzionata INA-Casa, come desumibile dalla planimetria catastale storica intestata all'ente. Non risultano reperibili ulteriori elaborati grafici originari; pertanto la planimetria catastale storica costituisce l'unico riferimento documentale disponibile ai fini della ricostruzione dello stato legittimo originario dell'unità.

Le ricerche presso gli archivi comunali non hanno consentito di reperire la pratica edilizia originaria relativa all'edificazione del fabbricato. Considerata la natura dell'intervento (costruzione INA-Casa, anno 1957), la legittimità edilizia originaria può ritenersi sussistente, ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis, DPR 380/2001, trattandosi di edificio anteriore alla L. 47/1985 e supportato da documentazione catastale storica coerente.

Al momento del sopralluogo risultavano in corso lavori di manutenzione straordinaria regolarmente dichiarati con CILA del 10/09/2025, relativi al rifacimento e all'impermeabilizzazione della copertura a falde dell'edificio condominiale, resisi necessari a seguito di infiltrazioni che hanno interessato anche

l'unità in esame, con puntellamento del solaio del salone e presenza di umidità diffusa (cfr. FO 13-14).

Difformità rispetto alla planimetria catastale:

rispetto allo stato legittimo ricostruito sulla base della planimetria catastale storica, sono state rilevate le seguenti difformità:

1. abbattimento di tramezzi interni, con modifica della distribuzione originaria dei vani;
2. ampliamento del bagno mediante incorporazione di una porzione della camera posta a sud;
3. chiusura del balcone prospiciente la pubblica via e trasformazione a veranda, con ampliamento della cucina e realizzazione di locale lavanderia interno.

Valutazione della conformità:

– **gli interventi di cui ai punti 1 e 2** (modifiche interne e ampliamento bagno), per caratteristiche e tipologia senza alterazione dei volumi e delle superfici complessive, risultano astrattamente **sanabili** mediante presentazione di CILA in sanatoria (art. 6, comma 1, lett. a) e b), D.P.R. 380/2001), ferma restando la verifica e l'accettazione da parte dell'Amministrazione comunale competente.

– **l'intervento di cui al punto 3** (chiusura a veranda del balcone su prospetto principale, ampliamento cucina e realizzazione di lavanderia), con conseguente aumento di superficie utile e modifica del prospetto verso la pubblica via, risulta realizzato in assenza di titolo edilizio e in mancanza dei presupposti per accertamento di conformità di cui all'art. 36 del DPR 380/2001. Tale opera deve pertanto considerarsi **non sanabile** né condonabile, rendendosi necessario il ripristino dello stato legittimo originario dei luoghi.

Ai fini della presente relazione non si procede alla quantificazione analitica delle superfici o dei volumi eccedenti, in quanto tali dati risultano irrilevanti ai fini della determinazione degli oneri gravanti sull'aggiudicatario, limitati al costo del ripristino.

Non risultano istanze di condono edilizio pregresse o pendenti.

• **Bene n. 2 - Locale garage (C/6)**

Il locale garage è ubicato in corpo staccato rispetto al fabbricato principale (cfr. FO 03-04). Dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. risulta che il manufatto è stato realizzato in assenza di licenza o concessione edilizia, ma per lo stesso è stata presentata istanza di **concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 in data 30/06/1986, prot. n. 7642**, a nome della sig.ra Omissis.

Alla luce della documentazione esaminata, la pratica di condono potrebbe essere definita mediante integrazione degli elaborati e delle certificazioni mancanti, come da nota comunale del 04/03/1999, prot. n. 589/U.T., ferma restando la verifica e la valutazione discrezionale dell'Amministrazione comunale competente, cui spetta l'eventuale rilascio del titolo edilizio in sanatoria.

Quesito k): OPERE SANABILI E COSTI IN SANATORIA

Sulla base del sopralluogo effettuato, dell'analisi della documentazione comunale e della normativa vigente (D.P.R. 380/2001 e L.R. 4/2003), si individuano di seguito le opere edilizie riscontrate, distinguendo tra quelle astrattamente sanabili e non sanabili, con indicazione dei relativi costi stimati, meramente indicativi e suscettibili di variazione in sede istruttoria comunale.

• **Bene n. 1 - Unità abitativa (A/4)**

Opere sanabili

Le seguenti opere rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria e risultano astrattamente sanabili mediante presentazione di **CILA in sanatoria**, ai sensi dell'art. 6, comma 1, lett. a) e b), D.P.R. 380/2001:

- abbattimento di tramezzi interni con modifica della distribuzione degli ambienti;
- ampliamento del bagno mediante incorporazione di porzione della camera adiacente.

Costi stimati per la sanatoria:

- sanzione amministrativa per CILA in sanatoria: € 1.000,00
- competenze tecnico-professionali: circa € 1.000,00
- diritti di segreteria comunale: € 80,00
- aggiornamento catastale DOCFA: € 300,00
- SCA/Agibilità: € 500,00
- **Totale stimato:** € 2.880,00 circa, salvo diversi importi determinati dal Comune in sede istruttoria.

Opere non sanabili

Non risultano sanabili, né ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001 né mediante titolo edilizio ordinario, in quanto comportanti aumento di superficie utile e modifica del prospetto verso la pubblica via, le seguenti opere:

- chiusura a veranda del balcone prospiciente la pubblica via;
- ampliamento della cucina;
- realizzazione del locale lavanderia nella veranda.

Intervento necessario: ripristino dello stato legittimo originario dei luoghi.

Costo stimato per il ripristino: € 2.500,00 circa.

Totale complessivo stimato per l'unità abitativa: € 5.380,00 circa

• Bene n. 2 - Locale garage (C/6)

Opere sanabili

Il bene è oggetto di istanza di concessione edilizia in sanatoria (L. 47/85) presentata in data 30/06/1986, prot. n. 7642, a nome di Omissis.

Dalla nota comunale del 04/03/1999, prot. n. 589/U.T. risulta quanto segue:

- oblazione: Lire 0
- oneri di urbanizzazione: Lire 0
- costo di costruzione: Lire 0

La nota richiede esclusivamente la produzione della seguente documentazione:

1. versamento di Lire 100.000;
2. R.A.I. - relazione tecnica asseverata;
3. certificato di conformità impianti ai sensi della L. 46/1990 (oggi D.M. 37/2008)

Costi stimati per la definizione della sanatoria

- redazione R.A.I. e pratiche tecniche: circa € 1.500,00
- certificazioni impiantistiche: circa € 1.000,00
- eventuali diritti di segreteria e spese accessorie: circa € 516,46

Totale complessivo stimato per il garage: € 3.016,46 circa

Quesito I): ISTANZA DI SANATORIA O REGOLARIZZAZIONE DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

Sulla base della documentazione acquisita, degli esiti del sopralluogo e della normativa vigente in materia (art. 40, comma 6, L. 47/1985; art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001; D.L. 269/2003), si esprime la seguente valutazione in ordine alla possibilità di regolarizzazione urbanistico-edilizia o di definizione delle opere abusive da parte dell'eventuale aggiudicatario.

• Bene n. 1 - Unità abitativa (A/4)

- Le opere interne consistenti nella modifica della distribuzione interna mediante abbattimento di tramezzi e nell'ampliamento del locale bagno risultano astrattamente **sanabili mediante CILA in**

sanatoria (oltre presentazione di Docfa e SCA), secondo la normativa vigente, con costi complessivi stimati pari a circa **€ 2.880,00**, come indicato al quesito k);

– Le opere consistenti nella chiusura a veranda del balcone, nell'ampliamento del locale cucina e nella realizzazione della lavanderia **non risultano sanabili né condonabili** e richiedono il ripristino dello stato legittimo originario dei luoghi, con costi stimati pari a circa **€ 2.500,00**.

- **Bene n. 2 – Locale garage (C/6)**

– Il garage è ubicato in corpo staccato rispetto al fabbricato principale. Risulta realizzato in assenza di licenza o concessione edilizia, ma è stata presentata istanza di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/1985 in data 30/06/1986, prot. n. 7642, a nome della sig.ra Omissis.

– La pratica non risulta definita per mancata produzione delle certificazioni impiantistiche e del parere igienico-sanitario, come segnalato dal Comune con nota del 04/03/1999, prot. n. 589/U.T.

– Il completamento della documentazione mancante consentirebbe l'istruttoria da parte del Comune e l'eventuale rilascio del titolo in sanatoria, ferma restando la valutazione discrezionale dell'Amministrazione comunale, con costi stimati per diritti e oneri comunali pari a **€ 3.016,46** circa, come indicato al quesito k).

Alla data della presente relazione non risultano ulteriori procedure amministrative o sanzionatorie a carico dei beni.

Quesito m): DEMOLIZIONI E ONERI ECONOMICI

Sulla base del sopralluogo effettuato, della documentazione urbanistico-edilizia acquisita presso il Comune e della normativa vigente, si indicano di seguito gli interventi necessari e i relativi oneri economici stimati.

- **Bene n. 1 – Unità abitativa (A/4)**

– Opere interne astrattamente sanabili (modifica tramezzi e ampliamento bagno) mediante CILA in sanatoria: costo stimato € 2.880,00 circa.

– Opere non sanabili (veranda su prospetto principale, ampliamento cucina, lavanderia) con conseguente ripristino dello stato legittimo originario: costo stimato € 2.500,00 circa.

– **Totale complessivo stimato: € 5.380,00 circa.**

- **Bene n. 2 – Locale garage (C/6)**

– Costi stimati per il completamento della pratica di concessione edilizia in sanatoria: **€ 3.016,46** circa.

Alla data odierna non risultano emesse ordinanze di demolizione né provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale.

Quesito n): FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

I beni pignorati risultano inseriti in un contesto condominiale composto da n. 6 unità abitative e n. 6

locali garage, oltre ad un'area cortiliva comune con accesso dal civico 108. Il condominio risulta autogestito, in assenza di un amministratore formalmente nominato; di conseguenza, la gestione delle spese ordinarie e straordinarie ricade sui singoli condomini ai sensi degli artt. 1123 e seguenti del Codice Civile.

Oneri condominiali

Dalle informazioni acquisite in sede di sopralluogo e dai riscontri forniti dai proprietari:

- non risultano spese condominiali ordinarie o straordinarie attualmente deliberate, né importi comunicati ai condomini;
- è in corso un intervento di manutenzione straordinaria della copertura del fabbricato principale, regolarmente assentito tramite CILA del 10/09/2025; alla data della presente perizia non risulta predisposta alcuna ripartizione delle spese né comunicazione di importi pro-quota;
- eventuali spese straordinarie deliberate prima del decreto di trasferimento restano a carico degli esecutati fino alla data del trasferimento.

Oneri a carico dell'aggiudicatario

Restano a carico dell'eventuale aggiudicatario:

1. gli oneri condominiali maturandi successivamente al decreto di trasferimento;
2. i costi di regolarizzazione delle opere edilizie astrattamente sanabili, come individuate nei quesiti j-k-l-m, riferite all'unità abitativa (sub. 4) e al locale garage (sub. 7);
3. i costi per il ripristino delle opere non sanabili relative all'unità abitativa (sub. 4), come descritto nei quesiti j-k-l-m;
4. i costi di regolarizzazione catastale (Docfa) relativi ai beni pignorati, come descritto nel quesito h);
5. le future spese ordinarie e straordinarie per la manutenzione delle parti comuni (corte, scale, copertura, impianti comuni), ai sensi del Codice Civile e della normativa condominiale vigente.

Vincoli e limitazioni

- non risultano vincoli di natura storico-artistica;
- non risultano servitù attive o passive, salvo quelle tipiche derivanti dalla natura condominiale del compendio e dalla destinazione d'uso delle parti comuni;
- non risultano concessioni d'uso, convenzioni urbanistiche o altri vincoli incidenti sull'attitudine edificatoria o opponibili all'aggiudicatario.

Quesito o): FORMALITA', VINCOLI E ONERI INOPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO

Dalle ispezioni ipotecarie aggiornate, risulta che a seguito del decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c., le seguenti formalità gravanti sui beni pignorati saranno oggetto di cancellazione e, pertanto, non saranno opponibili all'eventuale aggiudicatario:

1. **Ipoteca volontaria** – iscrizione n. 25778/3578 del 02/07/2002, per € 124.000,00, a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A.;
2. **Ipoteca volontaria** – iscrizione n. 71222/20179 del 24/12/2004, per € 168.000,00, a favore di Banca di Roma S.p.A., comprensiva della rinnovazione iscrizione n. 52851/63799 del 06/11/2024);
3. **Ipoteca giudiziale** – iscrizione n. 52480/6076 del 18/11/2022, per € 16.582,93, a favore di Saphira SPV S.r.l.;
4. **Pignoramento immobiliare** – trascrizione n. 43048/32297 del 01/09/2023 a favore di Saphira SPV S.r.l.

Vincoli residuali

- Eventuali obbligazioni condominiali anteriori alla vendita forzata, ove esistenti, non risultano opponibili all'aggiudicatario;
- Non risultano ulteriori formalità, trascrizioni o vincoli gravanti sui beni che permangano dopo il trasferimento.

Quesito p): CENSO, LIVELLO E USO CIVICO

Dalle verifiche effettuate sull'ultimo atto di provenienza, allegato alla presente perizia, nonché dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune, anch'esso allegato, non emergono gravami di censo, livello o uso civico insistenti sugli immobili pignorati.

I beni risultano pertanto di piena proprietà privata dei debitori, senza derivazioni da titoli riconducibili a diritti reali di godimento diversi dalla piena proprietà.

Non risultano, conseguentemente, atti di affrancazione, in quanto non è stata riscontrata l'esistenza di pesi originari di tale natura.

Quesito q): SPESE CONDOMINIALI

Il complesso condominiale in cui ricadono le unità pignorate risulta **privo di amministratore e autogestito dai proprietari**, come riscontrato in sede di sopralluogo e dai colloqui intercorsi con alcuni proprietari.

In assenza di contabilità condominiale formalmente tenuta:

- non è stato possibile determinare l'importo annuo delle spese ordinarie di gestione e manutenzione, né rilevare eventuali spese straordinarie deliberate e non ancora scadute;
- non risultano spese condominiali insolute riferibili ai debitori relativi ai due anni precedenti la data della presente perizia, sulla base delle informazioni raccolte;
- non risultano procedimenti giudiziari, controversie condominiali o contenziosi pendenti riguardanti i beni pignorati o le parti comuni.

Quesito r): STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo, è stato rilevato quanto segue:

- Unità abitativa (A/4): occupata dai debitori esegutati, costituendo la loro residenza stabile, come desumibile dallo stato dei luoghi (presenza di arredi, effetti personali e utenze attive).
- Locale garage (C/6): nella disponibilità dei debitori, utilizzato come rimessa/deposito, in conformità alla destinazione catastale.

Per entrambi i beni:

- non risultano occupazioni da parte di terzi;
- non sono stati esibiti né risultano contratti di locazione o affitto, né canoni pattuiti;
- conseguentemente non risultano date di registrazione, scadenze contrattuali né valutazioni di congruità del canone;
- non risultano giudizi pendenti per il rilascio dei beni né controversie relative allo stato di occupazione.

Pertanto, al momento del sopralluogo, i beni pignorati risultano occupati dai debitori esegutati, senza l'esistenza di diritti di terzi opponibili all'eventuale aggiudicatario.

Quesito s): CARATTERISTICHE PREVALENTI DEI BENI PIGNORATI

Descrizione della zona

Il compendio è situato in un contesto urbano centrale e consolidato, a prevalente destinazione residenziale. La zona è servita da attività commerciali di vicinato, scuole, farmacie, pubblici esercizi e collegamenti con il trasporto pubblico. La viabilità è adeguata e il tessuto edilizio circostante risulta omogeneo, costituito da edifici simili per tipologia e periodo costruttivo.

Descrizione del fabbricato principale

Il fabbricato principale, risalente al 1957, è stato realizzato nell'ambito del programma INA-Casa.

Le caratteristiche costruttive e le rifiniture sono modeste, con impianti essenziali. La struttura è mista, costituita da murature portanti in conci di pietra lavica e mattoni pressati. I solai intermedi risultano in latero-cemento, mentre l'ultimo solaio è in canniccio intonacato, non strutturale e attualmente puntellato per rischio di cedimento, circostanza che ha reso necessario l'avvio di lavori condominiali di ripristino delle coperture, già in corso alla data del sopralluogo e autorizzati con CILA del 10/09/2025. Le facciate esterne mostrano segni di degrado dovuti all'esposizione agli agenti atmosferici, mentre l'androne e le parti comuni del fabbricato evidenziano un marcato stato di usura: intonaci ammalorati, superfici deteriorate e finiture obsolete testimoniano la vetustà dell'immobile. Pur non compromettendo la stabilità complessiva, tali condizioni rendono consigliabile l'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, necessari per ripristinare il decoro e migliorare la fruibilità degli spazi comuni (v. FO 01-02).

• **Bene n. 1 – Unità abitativa (A/4)**

Ubicazione: Comune di Aci Catena (CT), Via IV Novembre n. 110, piano secondo (terza elevazione fuori terra), priva di ascensore, accesso tramite scala interna (v. FO 05 e 06).

Composizione interna: ingresso, salone, due camere, cucina modificata a seguito della realizzazione di una veranda non sanabile, bagno ampliato, due terrazzini – uno parzialmente chiuso con veranda non sanabile – disimpegno (v. FO 07-18).

Superficie netta calpestabile: circa 75 m²

Superficie commerciale: circa 89 m²

Esposizione: doppia, verso Ovest sulla strada e verso Est sul cortile interno

Stato interno: mediocre, con infiltrazioni e umidità diffuse nel salone e nelle camere, distacchi di intonaco e muffa; finiture datate con pavimenti in ceramica economica; infissi in alluminio con vetro singolo. Il solaio del salone è puntellato a causa delle condizioni critiche del solaio in canniccio del piano superiore di copertura.

Impianti: essenziali; cucina alimentata a GPL, acqua calda da boiler elettrico, impianto elettrico non conforme alla normativa vigente (L. 46/90).

- Adeguamento impianto elettrico: stimato in circa € 2.500–3.000, da confermare in sede di verifica tecnica finale, comprensivo di quadri, punti luce, prese e rilascio dichiarazione di conformità.

Climatizzazione: necessaria installazione di nuovi sistemi.

Difficoltà edilizie e costi di regolarizzazione:

- modifiche interne e ampliamento bagno astrattamente sanabili mediante CILA in sanatoria, costo stimato € 2.080,00;
- Aggiornamento DOCFA per regolarizzazione catastale: € 300,00;
- SCA/Agibilità: € 500,00 circa;
- veranda sul balcone verso strada pubblica, con ampliamento cucina e lavanderia non sanabili, da ripristinare allo stato originario, costo stimato € 2.500,00 circa.

Totale costi stimati per regolarizzazioni urbanistiche e catastali: € 5.380,00 circa

• **Bene n. 2 – Locale garage (C/6)**

Ubicazione: corte comune accessibile dal cancello carrabile di Via IV Novembre n. 108, secondo locale da sinistra (v. FO 03-04 e FO 19).

Composizione interna: unico ambiente rettangolare, dimensioni circa 8,25 × 4,10 m, altezza interna 2,60 m, copertura piana (v. FO 20-21).

Stato di conservazione: appena sufficiente, con modesti fenomeni di umidità da risalita capillare; impianto elettrico presente.

Accesso e pertinenze: accesso agevole dall'ampia area di manovra; luminosità naturale tramite apertura sulla corsia di manovra.

Procedura edilizia: il garage è oggetto di istanza di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85, presentata in data 30/06/1986, prot. n. 7642, non definita per mancata integrazione documentale; la procedura può essere completata mediante presentazione della documentazione richiesta con nota del 04/03/1999, prot. n. 589/U.T.

Costi stimati per completamento sanatoria: € 3.016,46 circa, comprensivi di oblazione, oneri comunali e produzione documentale mancante.

Quesito t): DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

La stima del valore di mercato dei beni pignorati è stata effettuata secondo un criterio integrato, che ha considerato:

- i valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) relativi al 1° semestre 2025 per il Comune di Aci Catena (cfr. allegato n. 7);
- i valori di offerta desunti dal mercato locale, mediante l'analisi di annunci pubblici di immobili comparabili per tipologia, vetustà, collocazione urbana e livello qualitativo.

Tale approccio risulta conforme alla prassi estimativa comunemente adottata nelle procedure esecutive immobiliari, consentendo di pervenire a un valore realistico, prudente e coerente con le condizioni effettive dei beni.

1. Criteri di determinazione dei valori unitari

I valori unitari sono stati determinati partendo dalle forchette OMI e calibrati mediante confronto con il mercato locale, considerando esclusivamente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, quali:

- vetustà del fabbricato;
- tipologia edilizia economica (ex INA-Casa per l'unità abitativa);
- piano e assenza di ascensore;
- esposizione, luminosità e aerazione;
- contesto urbano e livello di servizi;
- caratteristiche costruttive e tipologiche dell'edificio.

Le condizioni manutentive, le difformità edilizie, i costi di sanatoria e lo stato di possesso non sono stati inclusi nel valore unitario OMI, ma sono stati valutati separatamente tramite decurtazioni puntuali e percentuali.

2. Riscontro con i valori di mercato

A supporto della determinazione dei valori unitari, è stata effettuata una ricognizione orientativa dei valori di offerta presenti sul mercato immobiliare locale, mediante l'analisi di annunci pubblici riferiti a immobili comparabili per destinazione d'uso, tipologia edilizia, vetustà, assenza di ascensore e collocazione urbana.

Dall'analisi degli annunci emerge che i valori di offerta per immobili residenziali di tipo economico, ubicati in contesti urbani consolidati del Comune di Aci Catena, risultano mediamente superiori ai valori OMI medio-bassi, attestandosi generalmente nella fascia medio-alta delle forchette OMI.

Tali valori di offerta non sono stati assunti direttamente a base della stima, in quanto riferiti a immobili generalmente liberi, regolari sotto il profilo edilizio e in condizioni manutentive ordinarie, ma sono stati utilizzati quale elemento di verifica di congruità e di taratura del valore unitario, al fine di collocarlo in una posizione coerente e realistica all'interno delle forchette OMI.

- **Bene n. 1 – Unità abitativa (A/4)**

Per la categoria “Abitazioni di tipo economico – stato normale”, l’OMI indica una forchetta compresa tra **460 e 680 €/m²**.

Tenuto conto:

- delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile;
- della tipologia edilizia economica ex INA-Casa;
- dell’ubicazione al piano secondo di fabbricato privo di ascensore;
- del contesto urbano centrale e consolidato;
- del riscontro con i valori di offerta rilevati sul mercato locale,

si è ritenuto congruo adottare un valore unitario pari a **580 €/m²**, collocato nella fascia mediana della forchetta OMI, in coerenza con i livelli di prezzo riscontrabili nel mercato reale per immobili analoghi, pur mantenendo un approccio prudenziale coerente con la natura della procedura esecutiva.

Il valore adottato non include le criticità manutentive, impiantistiche ed edilizie riscontrate, che vengono valutate separatamente mediante specifiche decurtazioni.

- **Bene n. 2 – Locale garage (C/6)**

Per la categoria “Box – stato normale”, l’OMI indica una forchetta compresa tra **600 e 900 €/m²**.

Il valore adottato, pari a **700 €/m²**, è stato scelto considerando:

- superficie ampia (34 m²), superiore allo standard dei box;
- buona accessibilità e area di manovra;
- contesto condominiale centrale;
- tipologia edilizia economica.

Anche in questo caso, il valore iniziale non considera lo stato manutentivo né la presenza di una procedura di condono da completare, che vengono valutati con decurtazioni successive.

3. Calcolo del valore lordo

Bene	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore lordo
Unità abitativa (A/4)	89 m ²	580 €/m ²	€ 51.620,00
Locale garage (C/6)	34 m ²	700 €/m ²	€ 23.800,00

Valore complessivo lordo: € 51.620,00 + € 23.800,00 = € 75.420,00

4. Decurtazioni tecniche

- **Bene n. 1 – Unità abitativa (A/4)**

A) Decurtazioni puntuali (costi certi)

- Sanatoria opere interne (CILA): € 2.080,00
- Regolarizzazione catastale (DOCFA): € 300,00
- Ripristino opere non sanabili: € 2.500,00
- SCA/Agibilità: € 500,00

Totale puntuali: € 5.380,00

B) Decurtazioni percentuali

1. Stato manutentivo e impiantistico – 10%

Applicato al valore lordo dell’abitazione:

10% di € 51.620,00 = **€ 5.162,00**

Motivazioni:

- infiltrazioni diffuse e muffe;
- distacchi di intonaco;
- solaio puntellato;
- impianto elettrico non conforme;
- assenza di riscaldamento e climatizzazione;
- finiture datate.

2. Stato di possesso - 5%

Applicato al valore lordo dell'abitazione:

5% di € 51.620,00 = **€ 2.581,00**

Motivazioni:

- immobile occupato dai debitori;
- nessun contratto opponibile;

liberazione prevedibile ma non immediata.

Totale percentuali: € 5.162,00 + € 2.581,00 = € 7.743,00

• Bene n. 2 - Locale garage (C/6)

A) Decurtazioni puntuali (costi certi)

- Completamento procedura di condono: **€ 3.016,46**

Per il garage non si applicano decurtazioni percentuali, poiché lo stato manutentivo è già coerente con il valore OMI adottato e non vi è stato di possesso penalizzante.

5. Valore di mercato

Bene	Valore lordo	Decurtazioni	Valore di mercato
1. Unità abitativa (A/4)	€ 51.620,00		
		Decurtazioni puntuali: € 5.380,00	
		Decurtazioni percentuali: € 7.743,00	
			€ 38.497,00
2. Locale garage (C/6)	€ 23.800,00		
		Decurtazioni puntuali: € 3.016,46	
		Decurtazioni percentuali: nessuna	
			€ 20.783,54

Totale valore di mercato: € 38.497,00 + € 20.783,54 = € 59.280,54

Quesito u): VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerate le caratteristiche specifiche degli immobili oggetto di stima, la loro tipologia economica, la localizzazione urbana, l'assenza di criticità ulteriori rispetto a quelle già valutate nelle decurtazioni tecniche e la normale commerciabilità sul mercato locale, si ritiene congrua e proporzionata l'applicazione della riduzione nella misura del **15%**, collocandosi così nel limite inferiore della forbice indicata dal Giudice.

Applicando tale riduzione al valore di mercato complessivo dei beni, pari a € 59.280,54, si ottiene un valore finale di € 50.388,46.

In ottemperanza all'invito del Giudice dell'Esecuzione, tale importo viene approssimato al migliaio più prossimo, evitando il dettaglio in centinaia e decine di euro.

Pertanto, **il valore finale da porre a base d'asta è determinato in: € 50.000,00** comprensivo di tutte le decurtazioni per sanatorie, stato manutentivo, stato di possesso e ripristini obbligatori, e della riduzione per vendita coattiva.

Quesito v): FORMAZIONE DEI LOTTI

Dall'analisi tecnica e funzionale dei beni pignorati – costituiti da un'unità abitativa (A/4) e da un locale garage (C/6) ubicati nello stesso complesso condominiale ma in corpi di fabbrica distinti – emerge che gli stessi presentano una chiara complementarità funzionale e una connessione logica sotto il profilo dell'utilizzo. Il garage, infatti, pur essendo collocato in un diverso corpo di fabbrica, costituisce pertinenza naturale dell'abitazione, risultando idoneo a soddisfare esigenze di parcheggio e deposito dell'unità principale.

La vendita in **unico lotto** risulta pertanto opportuna e preferibile, in quanto:

- valorizza la complementarità tra i beni;
- aumenta l'interesse degli offerenti, che generalmente ricercano soluzioni complete di pertinenze;
- evita la frammentazione del patrimonio immobiliare;
- riduce i costi procedurali;
- consente una migliore appetibilità commerciale del compendio.

La vendita in lotti separati potrebbe essere presa in considerazione solo qualora il Giudice ritenesse opportuno massimizzare la partecipazione alla gara, ma in tal caso il valore del garage, venduto isolatamente, risulterebbe meno competitivo e potenzialmente meno appetibile.

Non si rende necessario alcun frazionamento catastale o edilizio, poiché i beni risultano già autonomamente censiti e identificati.

Il piano di vendita:

- **Lotto Unico:** Unità abitativa (A/4) con annesso locale garage (C/6).

Quesito w): DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La documentazione fotografica relativa agli immobili pignorati è raccolta nell'allegato n. 1, che comprende riprese esterne ed interne, realizzate nel rispetto delle indicazioni fornite dal Giudice dell'Esecuzione e garantendo almeno due fotografie per ciascun vano, oltre alle immagini degli spazi comuni, degli accessi e delle pertinenze.

La planimetria catastale dei beni acquisita presso il Catasto Fabbricati è riportata nell'allegato n. 2.

Quesito x): DIVISIBILITA'

Nel caso di specie i beni pignorati risultano intestati ai due coniugi debitori, ciascuno titolare della propria quota di comproprietà. Tuttavia, pur trattandosi di beni in comunione, non si configura una situazione di "bene indiviso" con terzi, poiché entrambi i comproprietari coincidono con i debitori eseguiti.

Pertanto:

- non vi sono soggetti estranei alla procedura;
- non sussistono difficoltà aggiuntive nella vendita delle quote;
- non è necessario procedere alla valutazione di una quota minoritaria o penalizzata.

I beni, inoltre, **non risultano comodamente divisibili** in porzioni autonome e funzionalmente indipendenti, sia per la loro consistenza contenuta sia per la natura pertinenziale del garage rispetto all'abitazione. Non si rende quindi possibile né opportuno procedere a una divisione materiale delle porzioni.

Ne consegue che non è individuabile alcuna quota fisicamente separabile a favore della procedura, né risulta praticabile una divisione in natura del compendio.

Quesito y): PROGETTO DI DIVISIONE IN NATURA

Poiché i beni pignorati appartengono ai due coniugi debitori, comproprietari dell'intero compendio, e non vi sono ulteriori soggetti titolari di quote, non si rende necessaria la predisposizione di un progetto di divisione in natura.

In ogni caso, anche a voler ipotizzare una divisione materiale, la stessa risulterebbe tecnicamente impraticabile.

L'unità abitativa e il locale garage, ubicati in corpi di fabbrica distinti ma all'interno dello stesso complesso condominiale, non consentono la formazione di porzioni autonome e funzionalmente equivalenti, né la creazione di lotti omogenei senza pregiudicare la funzionalità delle parti.

La divisione in natura si scontrerebbe infatti con il limite dell'incomoda divisibilità, poiché:

- le porzioni risultanti sarebbero scarsamente funzionali rispetto all'intero;
- la divisione comporterebbe la creazione di servitù o limitazioni d'uso;
- le opere necessarie per il frazionamento avrebbero un costo eccessivo rispetto al risultato;
- non sarebbe possibile garantire l'omogeneità e la proporzionalità delle quote.

Alla luce delle considerazioni tecniche e funzionali precedentemente esposte, la divisione in natura è impraticabile, né si rende necessario procedere alla formazione di lotti distinti, risultando più coerente e funzionale la vendita del compendio nella sua interezza.

4. CONCLUSIONI

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta, Esperto nominato ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitole dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

LOTTO UNICO composto da:

- **Abitazione** sita in Aci Catena (CT), Via IV Novembre n. 110, Interno 5, Piano 2, identificata al N.C.E.U. Foglio 4, Particella 495, Subalterno 4, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 89 m², rendita € 139,19;
- **Locale garage** sito in Aci Catena (CT), Via IV Novembre n. 108, Piano Terra, identificato al N.C.E.U. Foglio 4, Particella 495, Subalterno 7, categoria C/6, classe 4, superficie 34 m², rendita € 75,51.

PREZZO BASE (valore di mercato complessivo): Euro 59.280,54

PREZZO BASE CORRETTO (riduzione del 15%): Euro 50.388,46

PREZZO BASE D'ASTA (arrotondato al migliaio più prossimo): Euro 50.000,00

Catania, lì 13 gennaio 2026

L'Esperto Stimatore
Arch. Ylenia Maria Sole Costabile

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 520/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.000,00

Tipologia immobile	Abitazione (A/4) + Garage (C/6)		
Ubicazione	Via IV Novembre n. 110, Int. 5, Piano 2 (abitazione) – Via IV Novembre n. 108, Piano Terra (garage), Aci Catena (CT)		
Diritto reale	proprietà per 1/1 (comunione legale)	Quota pignorata	1/1
Intestazione			
Dati catastali	Abitazione: N.C.E.U. Comune di Aci Catena (CT) – Foglio 4 particella 495 sub. 4 Cat. A/4 Classe 2 Consistenza 5,5 vani Superficie catastale 89 m ² (86 m ² escluse aree scoperte) Rendita € 139,19. Non è conforme		
Conformità catastale			
Difformità riscontrate	1) Abbattimento di tramezzi interni, con modifica della distribuzione originaria dei vani; 2) ampliamento del bagno mediante incorporazione di una porzione della camera a sud; 3) chiusura a veranda del balcone prospiciente la pubblica via, con ampliamento della cucina e realizzazione di lavanderia interna.		
Spese regolarizzazione catastale	Sono sanabili le modifiche interne (abbattimento tramezzi e ampliamento del bagno) tramite DOCFA, costo stimato € 300,00.		
Dati catastali			
Conformità catastale	Garage: N.C.E.U. Comune di Aci Catena (CT) – Foglio 4 particella 495 sub. 7 Cat. C/6 Classe 4 Consistenza 34 m ² Superficie catastale 34 m ² Rendita € 75,51. Conforme		
Superficie commerciale	Abitazione: 89 m ² Garage: 34 m ²		
Descrizione	Abitazione di tipo popolare al secondo piano senza ascensore e locale garage al piano terra, ubicati in corpi di fabbrica distinti ma all'interno dello stesso complesso edilizio in Aci Catena Via IV Novembre nn. 108/110. Gli immobili presentano complementarità funzionale e costituiscono un unico compendio immobiliare.		
Conformità urbanistico-edilizia	Abitazione: Fabbricato INA-Casa (1957) → conformità originaria presunta ex art. 9-bis DPR 380/2001. In corso lavori condominiali con CILA del 10/09/2025. Difformità riscontrate: 1. Abbattimento tramezzi interni 2. Ampliamento bagno 3. Veranda su prospetto principale con ampliamento cucina e lavanderia - Sanabili: punti 1-2 (CILA in sanatoria + SCA): costo complessivo di circa :€ 2.580,00 - non sanabili: punto 3 → necessario ripristino stato originario: costo di demolizione circa € 2.500,00 Nessuna istanza di condono pregressa Garage: Realizzato senza titolo edilizio. Istanza di condono presentata il 30/06/1986, prot. n. 7642 Pratica sospesa per documentazione mancante → integrabile: costo per completamento condono circa € 3.016,46		

Spese condominiali	Nessuna risultanza.
Stato di occupazione	Occupato dai debitori eseguiti.
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	1. Iscr. NN. 25778/3578 del 02/07/2001: ipoteca volontaria – € 124.000,00, a favore di: Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. Contro: [REDACTED] Immobili interessati: Vecchi sub. 5 e 8 – foglio 4, Part. 135; Note: Cancellazione prevista nel rogito del 27/06/2002 non trascritta. 2. Iscr. NN. 71222/20179 del 24/12/2004: ipoteca volontaria – € 168.000,00 a favore di: Banca di Roma S.p.A. Contro: [REDACTED] Immobili interessati: Vecchi sub. 5 e 8 – foglio 4, Part. 135; Note: Non annotata sui nuovi identificativi. Presente iscrizione collegata n. 6379/2024. 3. Iscr. NN. 52480/6076 del 18/11/2022: ipoteca giudiziale – € 16.82,93, a favore di: Saphira SPV S.r.l. Contro: [REDACTED] Immobili interessati: Nuovi sub. 4 e 7 – foglio 4, Part. 495; Note: Regularmente trascritta sui nuovi identificativi. 4. Trascr. NN. 43048/32297 del 01/09/2023: pignoramento immobiliare – a favore di: Saphira SPV S.r.l. Contro: [REDACTED] Immobili interessati: Nuovi sub. 4 e 7 – foglio 4, Part. 495; Note: Verbale UNEP Corte d'Appello di Catania (rep. 7577/2023). 5. Iscr. NN. 52851/63799 del 06/11/2024: ipoteca volontaria (rinnovazione) – a favore di: a favore di: Banca di Roma S.p.A. Contro: [REDACTED] Immobili interessati: Vecchi sub. 5 e 8 – foglio 4, Part. 135; Note: rinnovazione dell'ipoteca del 24/12/2004. Non annotata sui nuovi identificativi.
Sintesi	- Formalità effettivamente gravanti sui beni: ipoteca giudiziale 2022 + pignoramento 2023; - Le formalità del 2002 e 2004 riguardano i vecchi subalterni.
Continuità trascrizioni	SI
Divisibilità	Immobili non comodamente divisibili
Valore di mercato complessivo	Euro 59.280,54
Riduzione per assenza di garanzia vizi (15%)	Euro 8.892,08
Prezzo base corretto (Valore corretto)	Euro 50.388,46
Prezzo base d'asta (arrotondato)	Euro 50.000,00