



# TRIBUNALE DI CATANIA



VI SEZIONE CIVILE



RELAZIONE DI  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
C.T.U. Dott. Ing. Salvatore Parisi



ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 532/2023 R.G. ES.  
PROMOSSA DA [REDACTED]

G.E. DOTT.SSA NELLY GAIA MANGIAMELI



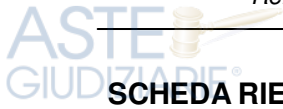


## Indice



<b>PREMESSA</b> .....	3
<b>RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI</b> .....	11
a) <i>Identificazione dei beni pignorati</i> .....	11
b) <i>Verifica dei dati riportati nell'atto di pignoramento</i> .....	11
c) <i>Proprietà del bene pignorato</i> .....	12
d) <i>Provenienza del bene</i> .....	12
e) <i>Verifica della completezza della documentazione</i> .....	12
f) <i>Verifica di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i> .....	13
g) <i>Identificazione catastale del bene</i> .....	13
h) <i>Destinazione urbanistica</i> .....	14
i) <i>Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia</i> .....	14
j) <i>Presenza di immobili abusivi</i> .....	16
k) <i>Soggetti che occupano l'immobile</i> .....	17
l) <i>Descrizione del bene</i> .....	17
m) <i>Determinazione del valore di stima</i> .....	24
n) <i>Opportunità di vendita in un unico lotto o in più lotti separati</i> .....	34
o) <i>Documentazione fotografica</i> .....	34
p) <i>Valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato</i> .....	35
q) <i>Beni pignorati in quota</i> .....	35





<b>SCHEDA RIEPILOGATIVA</b> .....	36
<b>SCHEDA RIEPILOGATIVA</b> .....	37
<b>CONCLUSIONI</b> .....	38
<b>ELENCO ALLEGATI</b> .....	39



Firmato Da: PARISI SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 12bb6def461928c4058bd581d572402



**PREMESSA**

Con decreto del 01 aprile 2025, l'Ill.mo G. E. del Tribunale di Catania, Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli, nominava il sottoscritto Dott. Ing. Salvatore Parisi, con studio in Zafferana Etnea (CT) via Poggiofelice n° 33, ed iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A6186, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n° 532/2023 R.G.Es., promossa da [REDACTED] sottoponendo 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) verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste **dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

k) 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**);

l) 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**

Tribunale di Catania – VI Sezione Civile –

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura esecutiva n°532/2023 R. G. Es.

(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;

m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **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;**

n) 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;

o) alleggi 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;

Studio di Ingegneria Dott. Ing. Salvatore Parisi  
Via Poggiofelice, 33 - 95019 Zafferana Etnea (CT).  
Tel. 339/4530838 - PEC: salvatore.parisi3@ingpec.eu

p) 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;

q) 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.



Con successiva comunicazione al legale del creditore procedente a mezzo PEC (Allegato 9); al Custode Giudiziario a mezzo PEC (Allegato 10); al legale del Creditore intervenuto a mezzo PEC (Allegato 11); al debitore esecutato – Soggetto giuridico – a mezzo PEC (Allegato 12); all'Amministratore unico del debitore esecutato a mezzo Raccomandata1 A/R (allegato 13); al Socio unico – Fideiussore – del debitore esecutato a mezzo Raccomandata1 A/R (Allegato 14) ed alla stazione dei Carabinieri del comune di Santa Venerina (CT) a mezzo PEC (Allegato 15), l'accesso forzoso veniva fissato per le ore 09:00 del 19/06/2025.

La comunicazione di accesso forzoso inviata al debitore esecutato come detto precedentemente è stata inviata tramite PEC e, dalle ricevute ottenute telematicamente, risulta consegnata. Le comunicazioni di accesso forzoso inviate all'Amministratore del debitore esecutato tramite Raccomandata 1 A/R agli stessi indirizzi delle precedenti comunicazioni sono ritornate al mittente con le motivazioni "Il destinatario è sconosciuto" e "L'indirizzo è inesistente" (allegato 16). La comunicazione di accesso forzoso inviata al socio unico-Fideiussore - del debitore esecutato inviata tramite Raccomandata 1 A/R allo stesso indirizzo della precedente comunicazione è ritornata al mittente con la motivazione "Il destinatario è trasferito" (Allegato 17).

Da un rapido confronto con i certificati di residenza richiesti il 06/06/2025 con l'ausilio del Custode Giudiziario, gli indirizzi di spedizione all'Amministratore unico e al Fideiussore sono corretti e coincidono con quelli dei precedenti invii (Allegati alle generalità dell'esecutato).

Alla data stabilita per l'accesso forzoso - ore 9:00 del 19/06/2025 -, erano presenti sui luoghi oltre al sottoscritto C.T.U., il Custode Giudiziario incaricato Avv. Vincenzo Ternullo, i rappresentanti delle Forze dell'Ordine, Comandante della Stazione dei Carabinieri del comune di Santa Venerina (CT) Luogotenente [REDACTED] e il Maresciallo Capo [REDACTED] e il fabbro Sig. [REDACTED]. Constatata l'assenza del debitore esecutato o di persona da lui incaricata – come riportato nel verbale appositamente redatto (Allegato 7) – si procedeva all'accesso forzoso nell'immobile sito a Santa Venerina (CT) in via Vittorio Emanuele n° 130 –

fg 23 part 122 sub 5 – mediante l'apertura delle porte e relativa sostituzione delle serrature. Le chiavi delle nuove serrature venivano consegnate al Custode Giudiziario per i conseguenti adempimenti del caso.

Completate le operazioni peritali sui luoghi, lo scrivente CTU proseguiva nelle necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di assumere tutti gli elementi utili per rispondere ai quesiti formulati.

Con i dati assunti dagli atti e, con le risultanze delle indagini, è stato possibile redigere la presente relazione corredata della relativa documentazione.

**RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI****a) Identificazione dei beni pignorati.**

**Immobile sito nel comune di Santa Venerina (CT), Via Vittorio Emanuele n° 130, Piano terra e piano interrato, in Catasto Fabbricati al Foglio 23, Particella 122, Subalterno 5, Categoria D/5, Rendita Catastale € 2.685,58.**

- **Confini** (proprietà di terzi riferite all'estratto di mappa catastale – Allegato 18; e alle visure catastali dei confinanti – Allegato 19);

- **NORD:** unità immobiliari di terzi identificate dalla particella 122 (proprietà [REDACTED]) e accesso all'unità immobiliare al piano superiore (proprietà [REDACTED] fg. 23 part. 122 sub. 6);
- **SUD:** affaccio su via Vittorio Emanuele;
- **OVEST:** unità immobiliare di terzi identificate dalla particella 122 (proprietà [REDACTED]) e camminamento comune per l'accesso all'unità immobiliare al piano superiore (proprietà [REDACTED] – fg. 23 part. 122 sub. 6);
- **EST:** unità immobiliare di terzi identificate dalla particella 53 (proprietà [REDACTED]).

**b) Verifica dei dati riportati nell'atto di pignoramento.**

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano corretti. Il pignoramento colpisce l'immobile del debitore esecutato.

È doveroso precisare che alla data del pignoramento il codice di avviamento postale del

[REDACTED]

[REDACTED] (vedi nelle generalità dell'esecutato).

**c) Proprietà del bene pignorato.**

Dall'atto di compravendita acquisito dal sottoscritto C.T.U. (Allegato 20) e, dalla visura catastale storica dell'unità immobiliare (Allegato 21), risulta che il bene oggetto della procedura è così censito:

Comune di Santa Venerina (CT) – Catasto fabbricati -						
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	rendita
23	122	5	D/5	---	---	€ 2.685,58
Intestazione						
[REDACTED]				Proprietà per 1/1		

**d) Provenienza del bene.**

L'immobile oggetto del pignoramento, è pervenuto "all'esecutato in questa procedura" mediante atto di compravendita (Allegato 20) rogato dal Notaio Dr. Alfonso Ajello di Milano, repertorio n° 564561, raccolta n° 85205 in data 22/03/2012, in ragione della piena proprietà da potere di [REDACTED]

Dalla relazione notarile in atti e, dalle ispezioni ipotecarie effettuate telematicamente dal sottoscritto C.T.U. dal sito web dell'Agenzia delle Entrate in data 02/05/2025 (Allegato 22), si rileva che risulta rispettato il principio di continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data del pignoramento.

**e) Verifica della completezza della documentazione.**

Nessuna segnalazione per incompletezza della documentazione presente nel fascicolo.

**f) Verifica di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.**

Come riportato nella relazione notarile presente in atti e, dalle visure ipotecarie richieste telematicamente dal sito web dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali (Allegato 22), a carico dell'esecutato in questa procedura risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria n. 776 del 06/03/2014 favore:** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] come da atto notarile pubblico a rogito Verde Antonio, Notaio in Roma, in data 28/02/2014 rep.34288/16602.

Risulta a margine della presente: annotamento n° 8945 del 05/12/2014; – Modifica delle condizioni di contratto;

- **Pignoramento Immobiliare n. 33210 del 13/09/2023 favore:** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Pubblico

Ufficiale: U.n.e.p. C/o Corte Di Appello Di Catania, in data 05/08/2023 rep.7449.

**g) Identificazione catastale del bene.**

Dall'esame della visura catastale storica (Allegato 21) il bene oggetto della procedura risulta così censito nel catasto fabbricati del Comune di Santa Venerina (CT):

- **Immobile:** fg. 23 part. 122 sub. 5, Cat. D/5 (Istituto di credito, cambio e assicurazione -con fine di lucro-), R. C. € 2.658,58. [REDACTED]

[REDACTED]

La presentazione dell'ultima planimetria catastale dell'immobile risale al 23/12/1997.

**La planimetria catastale dell'unità immobiliare (Allegato 23), confrontata in sede di sopralluogo, non risulta conforme con lo stato di fatto dei luoghi** (vedi il successivo paragrafo "i) conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia").

Lo scrivente, pertanto, rilevando la distribuzione interna dei vari ambienti e le loro misure, ha redatto la planimetria dello stato di fatto dell'unità immobiliare (Allegato 24).

**h) Destinazione urbanistica.**

Non attinente perché trattasi di fabbricato. È doveroso precisare che il fabbricato che ospita l'immobile oggetto di procedura ricade in zona "A – Urbana di interesse ambientale" (art 19 delle norme di attuazione) del piano regolatore generale – P.R.G. – vigente del comune di Santa Venerina (CT) e adottato con delibera n° 5 del 09/02/2017 del Commissario ad Acta e delibera del Consiglio Comunale n° 11 del 12/04/2023 "Preso atto del PRG aggiornato con le osservazioni e opposizioni accolte e con le prescrizioni dettate dal comitato tecnico scientifico che ha approvato la VAS".

**i) Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia.**

La costruzione dell'edificio a cui appartiene l'unità immobiliare da stimare risale alla metà degli anni '50 del secolo scorso e, da ricerche effettuate presso l'archivio cartaceo dell'Agenzia delle Entrate di Catania – Servizio catastale (Ex Agenzia del Territorio), si rileva l'esistenza di una precedente costruzione ad una sola elevazione fuori terra di epoca antecedente al 1942.

Dalle ricerche condotte mediante richiesta di accesso agli atti (Allegato 25) presso l'archivio storico dell'ufficio urbanistico del comune di Santa Venerina (CT) è emerso che l'intero edificio è stato realizzato a seguito del terremoto del 1952 (pratica edilizia n° 15/52) ed è stata rilasciato il certificato di abitabilità in data 11/12/1961. All'interno del fascicolo non sono stati rinvenuti elaborati grafici e titoli edilizi autorizzativi (Allegato 26).

Da una ulteriore richiesta di approfondimento di indagine presso l'archivio storico dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Santa Venerina (Allegato 27) è emerso che per l'immobile oggetto di procedura è stata presentata una comunicazione di regolarizzazione ai sensi dell'art. 48 della legge n° 47/85 al Comune di Santa Venerina (CT) con prot. n° 8829 del 26/06/1986.

Dall'esame del fascicolo si rileva una relazione tecnica con indicazione delle opere da regolarizzare e le planimetrie catastali attuali (all'epoca della comunicazione di regolarizzazione del 26/06/1986 prot. n° 8829) e le precedenti planimetrie catastali (Allegato 28).

Dal rilievo planimetrico eseguito dal sottoscritto CTU per l'unità immobiliare oggetto di procedura (Allegato 24) sono emerse delle difformità rispetto alla comunicazione di regolarizzazione presentata ai sensi dell'art. 48 della legge n° 47/85 al Comune di Santa Venerina (CT) con prot. n° 8829 del 26/06/1986 e rispetto all'ultima planimetria catastale in atti (ultimo documento disponibile in atti – Allegato 23) e consistenti in:

- diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra consistente nello spostamento della parete di separazione tra il vano "Ufficio" e il "Locale cassa Bancomat"; nella creazione di due disimpegni nella zona nord dell'immobile; nella diversa conformazione di uno dei due servizi igienici; nell'assenza di una piccola appendice adiacente la scala di collegamento tra il piano terra e il piano interrato;
- trasformazione da finestra a porta (uscita di emergenza) di una delle due aperture che si affacciano sul camminamento privato con conseguente modifica dell'impaginazione del prospetto Ovest dell'edificio;
- diversa distribuzione degli spazi interni al piano interrato consistente nella demolizione di alcune pareti interne e nella chiusura di una porta interna di collegamento. Tali opere hanno dato origine all'attuale conformazione del locale "Archivio 1" ed hanno lasciato invariato il locale "Archivio 2".

Da ricerche effettuate presso l'archivio urbanistico del Comune di Santa Venerina (CT) non si ha riscontro dei necessari titoli abilitativi per l'esecuzione di tali opere.

**j) Presenza di immobili abusivi.**

Per quanto riportato nel paragrafo “l) Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia” e dalle ricerche effettuate presso l'archivio urbanistico storico del Comune di Santa Venerina (CT) non risultano presentate istanze per il rilascio dei titoli abilitativi relativi alle opere riportate nel paragrafo “ i) Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia” e relative all'unità immobiliare oggetto di procedura. Per quanto sopra, è opportuno osservare quanto segue:

- le opere eseguite nell'unità immobiliare rientrano tra quelle previste dall'art. 3, comma 2, lettera a) della L. R. n° 16 del 10/08/2016 coordinata con la L. R. 27/2024 per le quali è prevista la “Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata” (C.I.L.A.). Pertanto le opere rilevate nel precedente paragrafo “l) Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia”, poste in essere in epoca non definita e con opere prive della comunicazione agli Uffici Competenti, possono oggi essere regolarizzate mediante la presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Venerina (CT) di una “Comunicazione di inizio lavori Asseverata” - C.I.L.A – che, ai sensi dell'art. 3 comma 6 della L. R. 16/2016 coordinata con la L. R. 27/2024, prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria di..... € 1.000,00;

**A questi costi dovranno aggiungersi quelli relativi ad eventuali indennità risarcitorie/sanzioni per il rilascio di pareri o nulla osta di altri Enti coinvolti (Soprintendenza BB.AA.CC. - Vincolo paesaggistico, ecc) e che verranno successivamente quantificate dagli stessi Enti.**

- La diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra ed al piano interrato e la trasformazione dell'apertura esterna da finestra a porta (uscita di emergenza) richiede

un riallineamento della planimetria catastale dell'unità immobiliare e che comporta spese tecniche pari a .....€ 500,00.

**Gli importi totali da pagare, pertanto, per avviare la regolarizzazione dell'unità immobiliare è pari a:**

- **Unità immobiliare: € 1.500,00.**

È doveroso precisare che non sono state rinvenute certificazioni sugli impianti esistenti (elettrico, idrico, ecc) e pertanto sarà necessario acquisirle ai fini del rilascio del certificato di agibilità. Si stima un importo di € 1.500,00

**k) Soggetti che occupano l'immobile.**

Alla data del sopralluogo del 19/06/2025, l'unità immobiliare - Fg. 23 part. 122 sub. 5 – non risultava essere occupata.

**l) Descrizione del bene.**

L'edificio a cui appartiene l'immobile da stimare, si allinea alla via Vittorio Emanuele (foto n° 1-2) e si compone di due unità immobiliari di cui una al piano terra/piano interrato con accesso dal civico 130 della via Vittorio Emanuele ed una unità immobiliare al primo piano – non oggetto di procedura – con accesso dal camminamento che si diparte dal civico 132 della stessa via (foto n° 3, 4, 5). La costruzione sorge in una zona centrale del comune di Santa Venerina (Allegato 29) ed identificata nel vigente strumento urbanistico come zona omogenea "A – Urbana di interesse ambientale" (art 19 delle norme di attuazione).

L'edificio che ospita l'unità immobiliare oggetto di valutazione è stato realizzato nella metà degli anni '50 del secolo scorso, è costituito da due elevazioni fuori terra ed ha una struttura portante in cemento armato con copertura piana a terrazza di pertinenza dell'immobile del primo piano (quest'ultimo non oggetto di procedura).

Al momento del sopralluogo lo stato di conservazione dell'edificio risulta essere in normali condizioni ma, tuttavia, si ravvisa la necessità di opere di manutenzione a breve periodo legate alla sostituzione dei pluviali di scarico delle acque meteoriche provenienti dalla terrazza; opere di riparazione dell'estradosso del balcone del primo piano e prospiciente la via Vittorio Emanuele che è prossimo al distacco; interventi di riparazione della facciata sul lato Ovest per scrostature di intonaco legate all'azione degli agenti atmosferici e a fenomeni di umidità di risalita (foto n° 6 - 9).

Il bene oggetto della presente valutazione è costituito da una unità immobiliare con accesso dal civico 130 della via Vittorio Emanuele ed è censita in catasto fabbricati nella categoria D5 - Istituto di Credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro). Da quanto rilevato dalla documentazione in atti e dalle informazioni assunte l'immobile è stato nel passato sede di una filiale bancaria prima del [REDACTED]

L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli - piano terra e piano interrato - che sono collegati da una scala interna e si compone, al piano terra, da un ingresso, un ufficio, un locale cassa bancomat, da un grande ambiente destinato al pubblico accesso e alle attività di sportello e di cassa (zona aperta al pubblico e zona uffici/sportelli di servizio), due disimpegni, due servizi igienici (uomo/donna), un locale server e un locale per l'alloggio del quadro generale mentre, al piano interrato, si compone di un disimpegno, di due locali archivio ed è presente una intercapedine che, al momento del sopralluogo non è visionabile. L'immobile gode di una uscita di sicurezza che si apre sul camminamento di accesso facente parte dell'unità immobiliare del primo piano (quest'ultima non oggetto di procedura).

**L'unità immobiliare ha i seguenti confini** (proprietà di terzi riferite all'estratto di mappa – Allegato 18; e alle visure catastali dei confinanti – Allegato 19);

- **NORD:** unità immobiliari di terzi identificate dalla particella 122 (proprietà [REDACTED] e accesso all'unità immobiliare al piano superiore (proprietà [REDACTED] – fg. 23 part. 122 sub. 6);

- **SUD:** affaccio su via Vittorio Emanuele;
- **OVEST:** unità immobiliare di terzi identificate dalla particella 122 (proprietà [REDACTED] e camminamento comune per l'accesso all'unità immobiliare al piano superiore (proprietà [REDACTED] fg. 23 part. 122 sub. 6);
- **EST:** unità immobiliare di terzi identificate dalla particella 53 (proprietà [REDACTED]).

L'unità immobiliare possiede i seguenti dati catastali:

Comune di Santa Venerina (CT) – Catasto fabbricati -						
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	rendita
23	122	5	D/5	---	---	€ 2.685,58
Intestazione						
[REDACTED]				Proprietà per 1/1		

L'attuale disposizione interna dell'immobile fornisce una superficie utile netta (piano terra e piano interrato) di 132,24 mq. Al piano terra misura un'altezza utile pari 3,45 m nell'Ingresso, nell'Ufficio, nel Locale cassa bancomat e nella Zona aperta al pubblico; di 3,28 m nella Zona ufficio e sportelli di servizio (per la presenza del pavimento flottante); di 2,60 nel Wc1 (per la presenza del controsoffitto con lamelle metalliche); di 2,40 m nel Wc 2, nel Disimpegno 1, nella Stanza Server (per la presenza del controsoffitto) e di 2,55 nel locale Quadro generale (per la presenza del controsoffitto). Al piano interrato presenta un'altezza di 2,80 m in tutti gli ambienti.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare presenta una porzione in normali condizioni di manutenzione (piano terra) ed una parte in condizioni non ottimali di manutenzione (piano interrato). L'immobile presenta, in generale, le seguenti finiture:

**Piano terra:**

- Pavimento a tappeto con mattonelle di marmo di colore chiaro ad eccezione dei servizi igienici. Il pavimento di colore gradevole si presenta in buone condizioni di conservazione;
- Pavimento e rivestimenti con mattonelle di ceramica nei servizi igienici;
- Pavimento flottante nella zona ufficio/sportelli di servizio in normali condizioni di conservazione;
- Wc1 dotato di lavabo, vaso igienico e bidet di qualità ordinaria;
- Wc2 dotato di lavabo e vaso igienico di qualità ordinaria;
- Disimpegno 2 dotato di pilozza di qualità ordinaria;
- Rivestimento con mattonelle di marmo in alcune porzioni delle pareti della Zona aperta al pubblico e nella zona Ufficio e sportelli di servizio. Il rivestimento si presenta in buone condizioni di conservazione;
- Presenza di controsoffitto con lamelle metalliche nel Wc 1;
- Presenza di controsoffitto nel Wc2, nel Disimpegno 1, nella Sala Server e nel locale Quadro elettrico;
- Pareti e soffitti nei vari ambienti tinteggiati con pitture al ducotone di qualità ordinaria ed in condizioni non ottimali di conservazione. A tal proposito si rileva la presenza di scrostature di intonaco nel locale Ufficio e nell'Ingresso. Si rileva la presenza di macchie di muffa e di infiltrazione di acqua in alcuni ambienti e nella parte di confine ad Est con il fabbricato limitrofo;
- scala rivestita con lastre di marmo della stessa tipologia del pavimento e in normali condizioni di conservazione;
- pareti e soffitto del vano scala degradati per la presenza di copiose infiltrazioni di acqua;

- Cannelletto di ferro a corredo dell'ingresso principale di accesso in normali condizioni di manutenzione;
- Grate in ferro alle aperture esterne in normali condizioni di manutenzione;
- Infissi esterni in alluminio bronzato con sistema antieffrazione e vetri blindati. Gli infissi sono in normali condizioni di manutenzione;
- Porta di accesso del pubblico con sistema antintrusione e vetri di sicurezza ed in buone condizioni di manutenzione;
- Porta di uscita di emergenza in ferro con maniglioni antipánico e vetri blindati. L'infisso è in buone condizioni di manutenzione;
- Infissi interno tra l'Ingresso e il locale Ufficio in alluminio bronzato con sistema antieffrazione, con vetri blindati ed in buone condizioni di conservazione;
- Porta di accesso al locale Cassa Bancomat in ferro con vetri blindati in buone condizioni di manutenzione;
- Infissi interni in legno nel WC1, nel WC2, nel disimpegno 1, nel passaggio tra l'Ufficio e la Zona aperta al pubblico ed in buone condizioni di manutenzione;
- Infisso in vetro a tutt'altezza tra il Disimpegno 1 e la Zona ufficio/sportelli di servizio e Zona aperta al pubblico;
- Infissi a mezza altezza con funzione di separazione nella Zona aperta al pubblico e nella Zona ufficio/sportelli di servizio con struttura in metallo e vetro in parte satinato ed in buone condizioni di conservazione;
- Bancone di servizio con ripiano in legno in buone condizioni di manutenzione;
- Presenza di impianto idrico sottotraccia e di funzionalità non rilevabile;
- Presenza di impianto elettrico sottotraccia e di funzionalità non rilevabile;
- Presenza di luci di emergenza nei vari ambienti e di funzionalità non rilevabile;
- Presenza di impianto di allarme e di videosorveglianza e di funzionalità non rilevabile;
- Presenza di aereazione forzata e di funzionalità non rilevabile;

- Presenza di scaldacqua nel WC1 per la produzione di acqua calda sanitaria e di funzionalità non rilevabile;
- Presenza di corpi illuminanti a soffitto del tipo a neon in buono stato di conservazione e di funzionalità non rilevabile;
- Presenza di split a parete nella Zona aperta al pubblico/Zona uffici-sportelli di servizio e di funzionalità non rilevabile.

#### Piano interrato:

- Pavimento a tappeto con mattonelle di gres in sufficienti condizioni di manutenzione;
- Pareti e soffitti rivestiti con pannelli di cartongesso fortemente degradati per la presenza di infiltrazioni di acqua. Si rileva che le superfici sottostanti ai pannelli di cartongesso sono anch'esse fortemente degradate. Si rilevano inoltre fenomeni di sfondellamento delle pignatte dell'intradosso del solaio nel locale Archivio 1 e nel locale Archivio 2;
- Presenza di impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte a vista e di funzionalità non rilevabile;
- Porte interne di tipo R.E.I. (porte tagliafuoco) non funzionanti a causa di localizzate azioni di corrosione per la presenza di copiose infiltrazioni di acqua;
- Porta di accesso all'intercapedine con telaio in ferro. Al momento del sopralluogo l'intercapedine non è visionabile;
- Assenza di infissi esterni;
- Presenza di impianto di condizionamento a soffitto e di funzionalità non rilevabile;
- Presenza di luci di emergenza nei vari ambienti e di funzionalità non rilevabile;
- Impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte a vista e di funzionalità non rilevabile.

L'immobile presenta la seguente distribuzione interna:

La porta di accesso all'unità immobiliare (foto n° 10) immette nell'ambiente di Ingresso dotato di porta di sicurezza di controllo dell'utenza (foto n° 11). Dalla porta sulla destra, riservata al personale in servizio, si accede all'Ufficio (foto n° 12 – 14). Dalla porta di controllo dell'utenza, si accede alla "Zona aperta al pubblico" (foto n° 15-17) mentre dalla porta dell'Ufficio si accede alla zona "Ufficio e sportelli di servizio" (foto n° 18 -21). Nella "Zona aperta al pubblico" si trova l'uscita di emergenza (foto n° 15) che si apre sul camminamento privato che conduce alla via Vittorio Emanuele n° 132 (foto n° 5). In adiacenza alla porta dell'Ufficio e, dalla zona "Ufficio e sportelli di servizio", si accede al "Locale cassa Bancomat" (foto n° 22 – 24). Dall'altra estremità della "Zona ufficio e sportelli di servizio" si accede al Disimpegno 1 (foto n° 25 – 26). Dalla porta sulla sinistra del Disimpegno 1 si accede al Disimpegno 2 (foto n° 27 – 29) e, procedendo in senso orario si accede al WC 1 (foto n° 30 – 31) e al WC 2 (foto n° 32 – 33). Dalla porta centrale del Disimpegno 1 si accede alla "Stanza Server" (foto n° 34 – 35) e, a seguire, al locale "Quadro generale" (foto n° 36). Dal Disimpegno 1 si accede alla scala interna di collegamento (foto 37 – 40) che raggiunge il Disimpegno 3 del piano interrato (foto n° 41). Dal Disimpegno 3, procedendo in senso orario si accede al locale "Archivio 1" (foto n° 42 – 46) e al locale "Archivio 2" (foto n° 47 – 51). All'interno del locale "Archivio 2" è presente un'apertura che conduce ad una intercapedine che, al momento del sopralluogo non è visionabile (foto n° 47).

All'interno di alcuni ambienti del piano terra, nel vano scala e negli ambienti del piano interrato sono presenti dei degradi che vanno dalle macchie di muffa (foto n° 14, 19, 35), alla presenza di infiltrazioni di acqua (foto n° 11, 14), alla presenza di superfici fortemente degradate al piano interrato e nel vano scala (foto n° 37 – 51) ed alla presenza di fenomeni di sfondellamento dell'intradosso del solaio del piano interrato (foto n° 43, 48, 50).

**m) Determinazione del valore di stima.**

Per effettuare una stima dell'immobile in esame, sono stati presi in considerazione due diversi metodi di stima e, successivamente, sono stati mediati i valori ottenuti:

- 1) Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito.
- 2) Metodo di stima a reddito.

Le due metodologie di cui sopra prevedono l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate – O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

È doveroso precisare che all'interno della banca dati O.M.I. non sono presenti quotazioni immobiliari per immobili censiti nella categoria catastale D5 "Istituti di credito, cambio e assicurazione - con fine di lucro -". Le categorie catastali che maggiormente si adattano alla tipologia dell'immobile oggetto di valutazione sono la categoria catastale A/10 – "Uffici e studi privati" e la categoria catastale C/1 – "Negozzi e botteghe".

Considerate le caratteristiche della zona e quelle dell'unità immobiliare da stimare si considera di fare riferimento alla categoria catastale A/10 – "Uffici e studi privati" ed impiegare i corrispondenti valori delle quotazioni immobiliari dalla banca dati O.M.I.

**Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito.***Determinazione della superficie commerciale*

La *superficie commerciale* dell'immobile oggetto di valutazione è stata determinata facendo riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate", misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Nella determinazione della superficie commerciale sono state ricomprese, in quota, le superfici delle pertinenze e degli accessori che sono direttamente comunicanti o non direttamente comunicanti con i vani principali.

Qualora le pertinenze (balconi, terrazzi e similari), siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori la superficie è stata computata come di seguito:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25,00;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25,00.

Alla luce di quanto sopra, la superficie commerciale (Sc) è:

$$Sc = SL_{PT} + SL_{P-1}$$

$$Sc = 119,03 + 41,60 = 160,63 \text{ mq}$$

$SL_{PT}$  = Superficie lorda del piano terra = 119,03 mq

$SL_{P-1}$  = Superficie lorda del piano interrato = 41,60 mq;

**La superficie commerciale complessiva così misurata risulta essere 160,63 mq**

*Assunzione del valore unitario di stima.*

La metodologia utilizzata prevede l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate – O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferita all'anno 2024 - 2° semestre - ultima disponibile.

È doveroso precisare che all'interno della banca dati O.M.I. non sono presenti quotazioni immobiliari per immobili censiti nella categoria catastale D5 "Istituti di credito, cambio e assicurazione - con fine di lucro -". Le categorie catastali che maggiormente si adattano alla

tipologia dell'immobile oggetto di valutazione sono la categoria catastale A/10 – “Uffici e studi privati” e la categoria catastale C/1 – “Negozzi e botteghe”.

Considerate le caratteristiche della zona e quelle dell'unità immobiliare da stimare si considera di fare riferimento alla categoria castale A/10 – “Uffici e studi privati” ed impiegare i corrispondenti valori di quotazioni immobiliari della banca dati O.M.I. - 2° semestre 2024 - ultima disponibile (Allegato 30).

Per la zona in esame sono riportati, per la tipologia “Uffici e studi privati” e, per uno stato conservativo “normale”, quotazioni di mercato che variano da un minimo di 530,00 €/mq ad un massimo di 800,00 €/mq. Ai fini della presente stima, considerato che l'immobile in oggetto ha categoria catastale D/5 “Istituto di credito, cambio e assicurazione – con fine di lucro –”, nell'intento di rispondere al quesito estimale proposto, viene assimilato ad un immobile censito in categoria catastale A/10 (Uffici e studi privati) e, tenuto conto dell'ambito di zona in cui ricade l'immobile e, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'unità immobiliare, è possibile assumere quale prezzo di mercato **il valore unitario di 700,00 €/mq.**

*Coefficiente di zona.*

Ai fini della presente valutazione si considera come “zona” un intorno abbastanza prossimo all'edificio in cui si trova l'immobile da stimare.

L'immobile oggetto di procedura è situato in una zona coincidente con il centro urbano di Santa Venerina (CT) ed è facilmente raggiungibile sia a piedi che con l'ausilio di un veicolo e, a tal proposito, è ben servito dalla principale viabilità di comunicazione. La zona in esame è contraddistinta da edifici ad una o due elevazioni fuori terra non aventi carattere storico e di epoca costruttiva variegata. Nella zona si riscontrano attività commerciale di vario genere (bar, farmacie, pub, ristoranti, ecc.) ed uffici pubblici (uffici comunali) e privati. Nelle vicinanze, sono presenti scuole, chiese, ed è presente una struttura ricreativa per incontri culturali (ex cinema).

La zona è dotata della necessaria urbanizzazione primaria quale acqua, luce, gas, ecc. ed è servita dai mezzi pubblici extraurbani.

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **1,00**.

#### *Coefficiente del fabbricato.*

Il fabbricato che ospita l'unità immobiliare in esame è allineato con l'asse viario della via Vittorio Emanuele. La composizione architettonica generale dell'edificio è semplice e non presenta finiture di particolare pregio architettonico. La conservazione dello stabile, nel suo complesso, si può sintetizzare evidenziando la presenza di interventi di manutenzione ordinaria a breve e medio periodo legate alla sostituzione dei pluviali di scarico delle acque meteoriche provenienti dalla terrazza; opere di riparazione dell'estradosso del balcone del primo piano e prospiciente la via Vittorio Emanuele che è prossimo al distacco; interventi di riparazione della facciata sul lato Ovest per scrostature di intonaco legate all'azione degli agenti atmosferici e a fenomeni di umidità di risalita (foto n° 6 - 9).

La facciata prospiciente la via Vittorio Emanuele è rifinita con lastre di pietra mentre il prospetto Ovest che si affaccia sul camminamento privato è rifinito con intonaco colorato che necessita in alcuni punti degli interventi di rifacimento. L'edificio dispone di ingressi separati a servizio delle unità immobiliari di cui si compone (ingresso dal civico 130 e dal civico 132 della via Vittorio Emanuele). Il portone di ingresso dal civico 130 della via Vittorio Emanuele è dotato di una inferriata con serratura e da un infisso in alluminio con struttura antintrusione con vetro blindato e si presenta robusto, in buone condizioni ed è esteticamente mediocre.

L'edificio è privo di impianto ascensore.

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **0,94**.

**Coefficiente dell'unità immobiliare.**

Al momento del sopralluogo l'immobile possiede una porzione che si presenta in normali condizioni di manutenzione (piano terra) ed una parte che si presenta in condizioni non ottimali di manutenzione (piano interrato).

L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli con un unico accesso indipendente dal piano terra e prospiciente la pubblica via. Gli ambienti di cui si compone l'unità oggetto di valutazione si presentano di normali dimensioni per le esigenze a cui è destinata. Al piano terra tutti gli ambienti ad eccezione dei servizi igienici, del Locale server e del locale Quadro generale possiedono delle aperture verso l'esterno, mentre il piano interrato non possiede aperture verso l'esterno. L'immobile possiede un'apertura di emergenza che si apre sul camminamento di accesso all'unità immobiliare del primo piano (quest'ultima non oggetto di valutazione).

L'unità immobiliare dispone di due servizi igienici distinti per genere (uomo/donna) ed ha una scala interna di collegamento tra il piano terra ed il piano interrato.

Il piano terra, per la maggior parte si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ad eccezione della presenza di aloni di muffe sulla parete a confine con l'edificio adiacente e per la presenza di alcune scrostature di intonaco nell'Ingresso e nell'Ufficio a causa di probabili fenomeni di umidità di risalita e a causa del cattivo funzionamento dei pluviali di scarico delle acque piovane provenienti dalla copertura.

Il piano interrato si presenta in cattivo stato di manutenzione a causa di evidenti fenomeni di umidità di risalita e da infiltrazioni di acqua provenienti dal circostante terrapieno e dal sovrastante camminamento.

**Al piano terra l'immobile presenta le seguenti caratteristiche e finiture:**

- Pavimento a tappeto con mattonelle di marmo di colore chiaro ad eccezione dei servizi igienici. Il pavimento è di colore gradevole e si presenta in buone condizioni di conservazione;

- Pavimento e rivestimenti con mattonelle di ceramica nei servizi igienici di colore chiaro e di qualità ordinaria;
- Pavimento flottante nella Zona ufficio/sportelli di servizio in normali condizioni di conservazione;
- Wc1 dotato di lavabo, vaso igienico e bidet di colore bianco e di qualità ordinaria;
- Wc2 dotato di lavabo e vaso igienico di colore bianco e di qualità ordinaria;
- Disimpegno 2 dotato di pilozza di qualità ordinaria;
- Rivestimento con mattonelle di marmo in alcune porzioni delle pareti della Zona aperta al pubblico e Zona uffici/sportelli di servizio. Il rivestimento è di colore gradevole e si presenta in buone condizioni di conservazione;
- Presenza di controsoffitto con lamelle metalliche nel Wc 1 in normali condizioni di manutenzione;
- Presenza di controsoffitto nel Wc2, nel Disimpegno 1, nella Sala Server e nel locale Quadro elettrico;
- Pareti e soffitti nei vari ambienti tinteggiati con pitture al ducotone di qualità ordinaria ed in condizioni non ottimali di conservazione. A tal proposito si rileva la presenza di scrostature di intonaco nel locale Ufficio e nell'Ingresso. Si rileva la presenza di macchie di muffa e di infiltrazione di acqua in alcuni ambienti e nella parete di confine ad Est con il fabbricato limitrofo;
- scala rivestita con lastre di marmo della stessa tipologia del pavimento e in normali condizioni di conservazione;
- pareti e soffitto del vano scala degradati per la presenza di copiose infiltrazioni di acqua;
- Cancellotto di ferro a corredo dell'ingresso principale Esso è robusto ed è in normali condizioni di manutenzione;

- Grate in ferro alle aperture esterne. Esse sono robuste ed in normali condizioni di manutenzione;
- Infissi esterni in alluminio bronzato con sistema antieffrazione e vetri blindati. Gli infissi sono in normali condizioni di manutenzione;
- Porta di accesso del pubblico con sistema antintrusione e vetri di sicurezza ed in buone condizioni di manutenzione;
- Porta di uscita di emergenza in ferro con maniglioni antipánico e vetri blindati. L'infisso è in buone condizioni di manutenzione;
- Infissi interni tra l'Ingresso e il locale Ufficio in alluminio bronzato con sistema antintrusione con vetri blindati ed in buone condizioni di conservazione;
- Porta di accesso al locale Cassa Bancomat in ferro con vetro blindato in buone condizioni di manutenzione;
- Infissi interni in legno nel WC1, nel WC2, nel Disimpegno 1, nel passaggio tra l'Ufficio e la Zona aperta al pubblico in buone condizioni di manutenzione;
- Infisso in vetro a tutt'altezza tra il Disimpegno 1 e la Zona ufficio/sportelli di servizio;
- Infissi a mezza altezza con funzione di separazione nella Zona aperta al pubblico e nella zona ufficio/sportelli di servizio con struttura in metallo e vetro in parte satinato ed in buone condizioni di conservazione;
- Bancone di servizio con ripiano in legno in buone condizioni di manutenzione;
- Presenza di impianto idrico sottotraccia e di funzionalità non rilevabile;
- Presenza di impianto elettrico sottotraccia e di funzionalità non rilevabile;
- Presenza di luci di emergenza nei vari ambienti e di funzionalità non rilevabile;
- Presenza di impianto di allarme e di videosorveglianza e di funzionalità non rilevabile;
- Presenza di aereazione forzata e di funzionalità non rilevabile;
- Presenza di scaldacqua nel WC1 per la produzione di acqua calda sanitaria e di funzionalità non rilevabile;

- Presenza di corpi illuminanti a soffitto del tipo a neon in buono stato di conservazione e di funzionalità non rilevabile;
- Presenza di split a parete nella Zona aperta al pubblico/Zona uffici-sportelli di servizio e di funzionalità non rilevabile.

**Al piano interrato l'immobile presenta le seguenti caratteristiche e finiture:**

- Pavimento a tappeto con mattonelle di gres in sufficienti condizioni di manutenzione;
- Pareti e soffitti rivestiti con pannelli di cartongesso fortemente degradati per la presenza di infiltrazioni di acqua. Si rileva che le superfici sottostanti ai pannelli di cartongesso sono anch'esse fortemente degradate. Si rilevano inoltre fenomeni di sfondellamento delle pignatte dell'intradosso del solaio del locale Archivio 1 e del locale Archivio 2;
- Presenza di impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte a vista e di funzionalità non rilevabile;
- Porte interne di tipo R.E.I. (tagliafuoco) non funzionanti a causa di localizzate azioni di corrosione per la presenza di copiose infiltrazioni di acqua;
- Porta di accesso all'intercapedine con telaio in ferro;
- Assenza di infissi esterni;
- Presenza di impianto di condizionamento a soffitto e di funzionalità non rilevabile;
- Presenza di luci di emergenza nei vari ambienti e di funzionalità non rilevabile;
- Impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte a vista e di funzionalità non rilevabile.

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **0,90.**

### Calcolo del coefficiente correttivo globale del valore unitario.

Avendo così determinato per ognuna delle tre realtà che influiscono sul valore degli immobili il relativo coefficiente, moltiplicando fra loro i valori derivati si ottiene un coefficiente correttivo complessivo pari a: **0,85**.

### Calcolo del valore dell'unità immobiliari.

Avendo considerato come valore di riferimento unitario la cifra di 700,00 €/mq e moltiplicandola per il coefficiente correttivo globale di 0,85 è possibile dire che il valore unitario corretto dell'unità immobiliare può essere fissato in 595,00 €/mq.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare che, come sopra detto è pari a 160,63 mq è possibile dire che il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima (Fg. 23 part. 122 sub. 5) è di **€ 95.574,85**.

### **Metodo di stima a reddito.**

La metodologia utilizzata prevede l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferita all'anno 2024 - 2° semestre - ultima disponibile.

È doveroso precisare che all'interno della banca dati O.M.I. non sono presenti quotazioni immobiliari per immobili censiti nella categoria catastale D5 "Istituti di credito, cambio e assicurazione - con fine di lucro". Le categorie catastali che maggiormente si adattano alla tipologia dell'immobile oggetto di valutazione sono la categoria catastale A/10 – "Uffici e studi privati" e la categoria catastale C/1 – "Negozi e botteghe".

Considerate le caratteristiche della zona e quelle dell'unità immobiliare da stimare si considera di fare riferimento alla categoria castale A/10 – "Uffici e studi privati" ed impiegare i corrispondenti valori di quotazioni immobiliari della banca dati O.M.I. - 2° semestre 2024 - ultima disponibile (Allegato 30).

Tribunale di Catania – VI Sezione Civile –

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura esecutiva n°532/2023 R. G. Es.

Per la zona in esame sono riportati, per la tipologia "Uffici e studi privati" e, per uno stato conservativo "normale", le quotazioni dei valori di locazione variano da un minimo di 2,50 €/mq per mese ad un massimo di 3,50 €/mq. Ai fini della presente stima, considerato che l'immobile in oggetto ha categoria catastale D/5 "Istituto di credito, cambio e assicurazione – con fine di lucro –", nell'intento di rispondere al quesito estimale proposto, viene assimilato ad un immobile censito in categoria catastale A/10 (Uffici e studi privati) e, tenuto conto dell'ambito di zona in cui ricade l'immobile e, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'unità immobiliare, è possibile assumere quale valore di locazione il valore unitario di 3,15 €/mq per mese, ovvero **505,98 €/mese.**

Calcolo del valore dell'unità immobiliare.

1)	Reddito annuo lordo presunto	€ 6.071,76
2)	Spese per imposte assicurazione, oneri di manutenzione straordinaria, ecc (valutati il 25% della quantità di cui al punto precedente)	€ 1.517,94
3)	Reddito annuo netto presunto	€ 4.553,82

Dal reddito annuo netto così ricavato capitalizzato al tasso annuo del 4,50% si ottiene che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è di **Euro 101.196,00.**

\*\*\*\*\*

I due metodi applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori di stima; per quanto detto il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari a € 98.385,42 ed assumendo come

**VALORE DI STIMA IMMOBILE= € 98.400,00 in c. t.**

Studio di Ingegneria Dott. Ing. Salvatore Parisi  
Via Poggiofelice, 33 - 95019 Zafferana Etnea (CT).  
Tel. 339/4530838 - PEC: salvatore.parisi3@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Determinazione del valore di vendita.**

Il valore di vendita del bene da esecuzione non può coincidere però col valore di stima. Nello specifico, al valore di stima così determinato bisogna detrarre:

- l'importo per la regolarizzazione dell'unità immobiliare, valutato momentaneamente in € 1.500,00;
- spese per l'acquisizione di certificazione degli impianti (elettrico, idrico, ecc) che si stimano in € 1.500,00;

Pertanto il valore dell'immobile risulta pari a:

$$€ 98.400,00 - € 1.500,00 - € 1.500,00 = € 95.400,00$$

Si evidenzia che il periodo di tempo che trascorre tra la valutazione e la vendita, il minore interesse dell'attuale proprietario alla corretta manutenzione dell'immobile stesso, l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, determinano un rischio inerente lo stato del bene che, al momento della vendita può essere diverso da quello verificato durante le operazioni peritali.

Per tenere conto di tale rischio si detrae dal valore dell'immobile un valore percentuale pari al 15% ottenendo in definitiva un importo pari a Euro 81.090,00 che si arrotonda a

**VALORE DI VENDITA IMMOBILE da esecuzione immobiliare = Euro 81.000,00**

**n) Opportunità di vendita in un unico lotto o in più lotti separati.**

Il bene oggetto della presente valutazione è costituito da una unità immobiliare censita in catasto fabbricati nella categoria D5 - Istituto di Credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro) e pertanto costituisce un unico lotto di vendita.

**o) Documentazione fotografica.**

La documentazione fotografica è riportata in allegato alla presente.



**p) Valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato.**

Le quote di pertinenza del debitore esecutato per i beni oggetto di valutazione sono in ragione di 1/1.



**q) Beni pignorati in quota.**

Non sono presenti beni pignorati in quota.





Scheda  
Riepilogativa





## SCHEDA RIEPILOGATIVA

**Immobile sito nel comune di Santa Venerina (CT), Via Vittorio Emanuele n° 130, Piano terra e piano interrato, in Catasto Fabbricati al Foglio 23, Particella 122, Subalterno 5, Categoria D/5, Rendita Catastale € 2.685,58.**

L'immobile è attualmente censito nella categoria catastale D5 "Istituto di credito, cambio e assicurazione - con fine di lucro -".

L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli - piano terra e piano interrato - che sono collegati da una scala interna e si compone al piano terra da un ingresso, un ufficio, un locale cassa Bancomat, da un grande ambiente destinato al pubblico accesso e alle attività di sportello, due disimpegni, due servizi igienici (uomo/donna), un locale server e un locale per l'alloggio del quadro generale mentre, al piano interrato, si compone di un disimpegno, di due locali archivio ed è presente una intercapedine che, al momento del sopralluogo non è visionabile.

L'immobile gode di una uscita di sicurezza che si apre sul camminamento di accesso facente parte dell'unità immobiliare del primo piano (quest'ultima non oggetto di procedura).

L'attuale disposizione interna dell'immobile fornisce una superficie utile netta (piano terra e piano interrato) di 132,24 mq e al piano terra misura un'altezza utile pari 3,45 m nell'Ingresso, nell'Ufficio, nella Zona aperta al pubblico e nel Locale cassa Bancomat; di 3,28 m nella Zona ufficio e sportelli di servizio (per la presenza del pavimento flottante); di 2,60 m nel Wc1 (per la presenza del controsoffitto con lamelle metalliche); di 2,40 m nel Wc 2 , nel Disimpegno 1, nella Stanza Server (per la presenza del controsoffitto) e di 2,55 m nel locale Quadro generale (per la presenza del controsoffitto). Al piano interrato presenta un'altezza di 2,80 m in tutti gli ambienti.

**VALORE DI VENDITA = € 81.000,00**





## CONCLUSIONI

Con la presente perizia si è cercato di fornire al G.E. oltre la stima tutti i dati necessari per la vendita dell'immobile oggetto della presente esecuzione. Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato si rassegna la presente relazione.

Zafferana Etnea (CT): 02/08/2025



Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Dott. Ing. Salvatore Parisi



Si riporta di seguito l'elenco degli allegati alla presente relazione:



Studio di Ingegneria Dott. Ing. Salvatore Parisi  
Via Poggiofelice, 33 - 95019 Zafferana Etnea (CT).  
Tel. 339/4530838 - PEC: salvatore.parisi3@ingpec.eu





## ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1 – Comunicazione dell'inizio operazioni peritali al Legale del Creditore;

ALLEGATO 2 – Comunicazione dell'inizio operazioni peritali al Custode Giudiziario;

ALLEGATO 3 – Comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali all'Esecutato;

ALLEGATO 4 – Comunicazione dell'inizio operazioni peritali – Amministratore esecutato;

ALLEGATO 5 – Comunicazione dell'inizio operazioni peritali – Fideiussore esecutato;

ALLEGATO 6 – Comunicazione restituita al mittente;

ALLEGATO 7 – Verbali delle operazioni peritali;

ALLEGATO 8 – Comunicazione del CTU;

ALLEGATO 9 – Comunicazione di accesso forzoso al Legale del Creditore;

ALLEGATO 10 – Comunicazione di accesso forzoso al Custode Giudiziario;

ALLEGATO 11 – Comunicazione di accesso forzoso al legale del Creditore intervenuto;

ALLEGATO 12 – Comunicazione di accesso forzoso all'Esecutato;

ALLEGATO 13 – Comunicazione di accesso forzoso all'Amministratore dell'Esecutato;

ALLEGATO 14 – Comunicazione di accesso forzoso al Fideiussore dell'Esecutato;

ALLEGATO 15 – Comunicazione di accesso forzoso alla Forza Pubblica;

ALLEGATO 16 – Comunicazioni restituite al mittente – Amministratore dell'Esecutato;

ALLEGATO 17 – Comunicazione restituita al mittente – Fideiussore dell'Esecutato;

ALLEGATO 18 – Estratto di mappa catastale;

ALLEGATO 19 – Visure catastale dei confinanti;



ALLEGATO 20 – Titolo di proprietà;

ALLEGATO 21 – Visura catastale fg. 23 part. 122 sub. 5;

ALLEGATO 22 – Ispezione ipotecaria fg. 23 part. 122 sub. 5;

ALLEGATO 23 – Planimetria catastale fg. 23 part. 122 sub. 5;

ALLEGATO 24 – Planimetria di rilievo fg. 23 part. 122 sub. 5;

ALLEGATO 25 – Richiesta di accesso atti – Comune di Santa Venerina;

ALLEGATO 26 – Esito accesso atti – Comune di Santa Venerina;

ALLEGATO 27 – Ulteriore richiesta di accesso atti – Comune di Santa Venerina;

ALLEGATO 28 – Esito ulteriore accesso atti – Comune di Santa Venerina;

ALLEGATO 29 – Localizzazione geografica;

ALLEGATO 30 – Quotazioni immobiliari;

ALLEGATO 31 – Ricevute di pagamento R.G.Es. 532/2023.

Documentazione fotografica (da foto 1 a foto 51)

Ricevute di trasmissione perizia: PEC legale Creditore procedente

Ricevute di trasmissione perizia: PEC Custode Giudiziario

Ricevute di trasmissione perizia: PEC legale Creditore intervenuto

Ricevute di trasmissione perizia: PEC Esecutato

Ricevute di trasmissione perizia: PEC Legale del Debitore Esecutato

Ricevute di trasmissione perizia: Raccomandate A/R Amministratore Esecutato

Ricevute di trasmissione perizia: Raccomandata A/R Fideiussore Esecutato

Tribunale di Catania – VI Sezione Civile –

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura esecutiva n°532/2023 R. G. Es.



# TRIBUNALE DI CATANIA

## VI SEZIONE CIVILE



\*\*\*\*\*



### RELAZIONE DI

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. Dott. Ing. Salvatore Parisi



**- ALLEGATI ALLA RELAZIONE DEL C.T.U. -**



ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 532/2023 R.G. ES.



G.E. DOTT.SSA NELLY GAIA MANGIAMELI

Studio di Ingegneria Dott. Ing. Salvatore Parisi

Via Poggiofelice, 33 - 95019 Zafferana Etnea (CT).

Tel. 339/4530838 - PEC: salvatore.parisi3@ingpec.eu

