

Tribunale di Catania

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. n. 559/2022 R.G. Es.

**Giudice dell'esecuzione immobiliare
Dott.ssa Cristiana Delfa**

**C.T.U.
Dott. Ing. Alfio Ciccia**

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio
per l'esecuzione immobiliare promosso da:

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A
contro



Abitazione in via Zia Lisa II n. 97/Q - Catania

Premesse	2
1. Identificazione del bene pignorato	6
2. Verifica dei dati riportati	7
3. Verifica della proprietà in capo al debitore	7
4. Accertamenti sull'esatta provenienza del bene.....	7
5. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni.....	8
6. Identificazione catastale dei beni oggetto di esecuzione.....	9
7. Verifica sulla conformità urbanistica.....	9
8. Verifica formalità vincoli e oneri, anche di natura condominiale.	11
9. Verifica se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.	11
10. Verifica se il bene pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da terzi.....	12
11. Elenco di tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.	12
12. Determinazione del più probabile valore di mercato.....	13
13. Possibilità di vendita in più lotti.....	16
14. Conclusioni.	16



PREMESSE

Il sottoscritto dott. ing. Alfio Ciccia con studio in Paternò via G. Boccaccio n. 8, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A 6184, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania, con decreto di nomina del 04/09/2024 recapitata con pec del 06/09/2024, **è stato nominato esperto estimatore in sostituzione dell'esperto già nominato**, per eseguire la stima dei beni pignorati con la procedura esecutiva indicata in epigrafe.

In data 06/09/2024 lo scrivente ha prestato giuramento.

Allo scrivente è stato dato mandato di rispondere ai 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 note relative), 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 (trascrizioni, iscrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

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

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

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

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

k) verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di obbligazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

l) In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli



Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

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

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

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

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

q) accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'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 (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

r) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

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

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

u) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

v) 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;

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

x) nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti; ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota del valore corrispondente o, quanto meno, di valore 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'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.

Il G.E. ha concesso allo scrivente il termine di giorni 90 dal giuramento per l'espletamento dell'incarico conferito.

Le operazioni di rilievo sono state svolte in data 01/10/2025, alla presenza dell'avv. Davis Saitta (custode nominato) e della sig.ra [REDACTED]

(debitore esecutato), così come riportato nel verbale di sopralluogo (all. 1).

Esaminati gli atti e i documenti, il sottoscritto ha reperito tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito, allegando la documentazione fotografica (all. 2), redigendo le planimetrie dei locali oggetto di esecuzione (all. 3), le visure catastali (all. 4) e le visure Ipotecarie (all. 5) acquisite presso l'Agenzia Delle Entrate di Catania, i documenti urbanistici acquisiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Catania e IACP della Provincia di Catania (All. 6), i titoli di proprietà (all. 7 – 8) e il certificato di residenza storico (all. 10)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione indicata nell'atto di pignoramento, allegati al fascicolo di esecuzione, riguarda:

... "La piena proprietà dell'immobile in via Zia Lisa n. 97, piano T – 1, Foglio 36, Particella 352, sub. 10, Zona Censuaria 1, Categoria A2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, rendita Catastale 621,04"...

L'immobile in oggetto riguarda una casa a schiera con sviluppo su due livelli: il piano terra è composto dalla zona giorno il primo piano dalla zona notte. A piano terra sono presenti una corte esclusiva su strada e un cortile interno.

Per quanto riguarda la conformità dei dati lo scrivente attesta che, in sede di sopralluogo, è stato accertato che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stata oggetto di modifiche con chiusura di porzione di terrazzo a piano terra con

conseguente aumento di cubatura e superficie residenziale.

2. VERIFICA DEI DATI RIPORTATI.

I dati indicati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli riportati nella nota di trascrizione (all. 5) e risultano corretti.

Il pignoramento ha colpito le quote spettanti al debitore esecutato.

3. VERIFICA DELLA PROPRIETÀ IN CAPO AL DEBITORE.

La piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione è pervenuta al debitore esecutato, in parte (quota di $\frac{1}{2}$ indiviso) con atto di compravendita del 09/12/2011 rep. n. 49811 ai rogiti del notaio Marco Cannizzo (all. 7), e la restante parte (quota di $\frac{1}{2}$ indiviso) con atto di donazione del 01/03/2012 rep. 50382 ai rogiti del notaio Marco Cannizzo (all. 8).

4. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEL BENE.

Dalle verifiche eseguite dallo scrivente, emerge che le unità immobiliari oggetto di esecuzione, nel ventennio anteriore all'atto di pignoramento, sono state oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

L'unità in questione è pervenuta al debitore esecutato per la quota di:

- $\frac{1}{2}$ in regime di separazione di beni per atto di donazione del 01/03/2012 rep. n. 50382 ai rogiti del notaio Marco Cannizzo, trascritto in data 02/04/2012 ai nn. 17429/14389 da potere [REDACTED]
- $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale di beni con il coniuge [REDACTED] per atto di compravendita del 09/12/2011 rep. n. 49811 ai rogiti del notaio Marco Cannizzo, trascritto in data 28/12/2011 ai nn. 66201/49378 da potere [REDACTED]

Al sig. [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 12/03/1997 rep. n. 12267 ai



rogiti del notaio Lombardo Giuseppe, trascritto in data 26/03/1997 ai nn. 9831/7741 da potere di Istituto Autonomo Case Popolari Della Provincia di Catania.

Da quanto sopra esposto e da quanto riportato dal certificato notarile allegato ai fascicoli di parte procedente si evince la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

5. ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI.

Dalla relazione notarile allegata agli atti e dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente presso l'Agenzia Delle Entrate della Provincia di Catania (vedasi allegato n. 5) emerge che sulle unità immobiliari sopra descritte figurano le seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli:

- **Iscrizione** del 28/12/2011 - Registro Particolare 8827 - Registro Generale 66202, emessa da pubblico ufficiale Marco Cannizzo, 49812/29967 del 09/12/2011 derivante da ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo, Capitale € 160.134,56 - Tasso interesse annuo 3,1%, - Totale € 321.000,00, a favore di BANCA CARIME SOCIETA' PER AZIONI in qualità di creditore ipotecario contro i coniugi [REDACTED] [REDACTED] (debitore esecutato) per la quota di ½ ciascuno indiviso in comunione legale di beni.
- **Trascrizione** del 21/09/2022 - Registro Particolare 32326 - Registro Generale 42160, emessa da Corte D'Appello di Catania, rep. 8381 del 03/09/2022, Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, a favore GROGU SPV S.R.L. contro il debitore esecutato sulla piena proprietà dell'unità oggetto di esecuzione



6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.

L'unità immobiliare oggi è censita al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 36, particella 352, sub 10, Zona Censuaria 1, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 6,5 vani, Superficie Catastale € 117,00 mq, Rendita € 621,04 – Via Zia Lisa n. 97 piano T – 1°, di proprietà 1/1 al debitore esecutato.

Lo scrivente avendo eseguito il rilievo dello stato dei luoghi e visionato la planimetria catastale reperita presso L'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Catania, rileva delle variazioni della distribuzione degli spazi interni ed esterni a piano terra e precisamente:

- Sono state rimosse le partizioni interne rendendo un unico ambiente l'ingresso – salone – soggiorno e cucina.
- Una porzione della chiostrina a sud è stata chiusa con pareti in alluminio e vetro e soffitto con pannelli in termocopertura, dove è stata ricavata la cucina.
- E' stato variato l'accesso al w.c. di piano terra.

7. VERIFICA SULLA CONFORMITÀ URBANISTICA.

Da indagini condotte presso l'ufficio tecnico del Comune di Catania e presso L'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Catania, emerge che l'unità oggetto di esecuzione fa parte di un programma costruttivo di alloggi sociali realizzati dalla IACP di Catania denominato "QUARTIERE ZIA LIZA II LOTTO".

Detto programma di fabbricazione prevedeva la costruzione di cinque edifici di diversa tipologia (case in linea, a torre ecc.) diversificati da nomenclatura differente "D; H; K; J, Q" e la realizzazione di spazi a verde e strade interne di collegamento.

L'unità oggetto di esecuzione ricade all'interno della tipologia "Q" di case a schiera

unifamiliari con zona giorno a piano terra e zona notte a primo piano.

Detto programma costruttivo è stato realizzato con Licenza di Costruzione Edile rilasciata dal Comune di Catania in data 10/02/1971 (all. 6).

Mettendo a confronto gli elaborati grafici allegati alla Licenza di Costruzione Edile rilasciata dal Comune di Catania in data 10/02/1971 e il rilievo dei luoghi eseguito dallo scrivente nel corso del sopralluogo, emergono degli interventi apportati all'immobile in oggetto che lo rendono difforme rispetto al progetto approvato e precisamente:

1. Sono state rimosse le partizioni interne rendendo un unico ambiente l'ingresso – salone – soggiorno.
2. E' stato variato l'accesso al w.c. di piano terra.
3. Una porzione della chiostrina a sud è stata chiusa con pareti in alluminio e vetro e soffitto con pannelli in termocopertura, dove è stato ricavato un vano cucina.

Le difformità riportate ai superiori punti 1 e 2 sono assimilabili a variazioni interne e possono essere sanate presentando allo S.U.E. del Comune di Catania una C.I.L.A. in sanatoria, dove i costi per la presentazione (oneri professionali, Sanzioni, diritti di segreteria Comune di Catania) ammontano a circa € 3.000,00.

La difformità riportata al superiore punto 3 trattasi invece di aumento di superficie e di cubatura (oltre i limiti previsti dall'art. 32 T.U.E. e s.m.i.) pertanto non potrà essere regolarizzata ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001. I sopradetti abusi non possono essere sanati ai sensi dell'art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 in quanto le ragioni di credito sono successive all'entrata in vigore delle sopra citate leggi.

Accertato che alla data odierna non sono state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, lo scrivente



così come richiesto al punto “L” del mandato conferito stimerà i costi per la demolizione della porzione abusiva.

Facendo riferimento ai prezzi medi di mercato delle maestranze locali si stimano i seguenti costi:

- Rimozione copertura terrazzino piano secondo

1. Rimozione della termocopertura, opere in alluminio compreso il carico del materiale sul cassone di raccolta

€ 5.000,00

2. Trasporto a rifiuto:

€ 250,00

3. Oneri di scarica :

€ 150,00

$C_{\text{rim. vano cucina}} = € 5.400,00$

Infine i costi complessivi per la regolarizzazione urbanistica ammontano a circa

$C_{\text{urb.}} = € 3.000,00 + € 5.400,00 = € 8.400,00$

8. VERIFICA FORMALITA' VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE.

L'immobile oggetto di esecuzione riguarda un'abitazione unifamiliare con tipologia a schiera pertanto non vi sono parti in comune con altre abitazione per cui non necessita la costituzione di un condominio.

9. VERIFICA SE L'IMMOBILE PIGNORATO SIA GRAVATO DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.

L'unità oggetto di esecuzione non risulta gravata da censo, livello o uso civico in quanto il diritto di proprietà non è di natura concessoria ma di piena proprietà derivante al debitore esecutato, in parte (quota di $\frac{1}{2}$ indiviso) con atto di compravendita del 09/12/2011 rep. n. 49811 ai rogiti del notaio Marco Cannizzo, e la restante parte (quota di $\frac{1}{2}$ indiviso) con atto di donazione del 01/03/2012 rep. 50382 ai rogiti del notaio Marco Cannizzo.



**10. VERIFICA SE IL BENE PIGNORATO SIA OCCUPATO DAL DEBITORE
ESECUTATO O DA TERZI.**

Da quanto rilevato al sopralluogo eseguito in data 01/10/2024, e da quanto riportato nel certificato di residenza storico (all. n. 9), l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è abitata dal debitore esecutato dal 31/05/2012.

**11. ELENCO DI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI
VENDITA.**

L'immobile in oggetto è un fabbricato a due elevazioni fuori terra, adibito a civile abitazione, sito in Catania Villaggio Zia Lisa al n. 97/Q.

Detto fabbricato fa parte di un complesso residenziale edifici di diversa tipologia (case in linea, a torre ecc.) diversificati da nomenclatura differente "D; H; K; J, Q" e da spazi a verde e strade interne di collegamento.

L'unità oggetto di esecuzione ricade all'interno della tipologia "Q" di case a schiera unifamiliari con zona giorno a piano terra e zona notte a primo piano, presenta una struttura portante in cemento armato, solai d'interpiano in latero cemento e copertura a falde. Detti fabbricati sono stati realizzati negli anni '70.

Nell'insieme confina a sud, est ed ovest con fabbricati altra ditta e a nord con strada di accesso.

Il tessuto urbano circostante è costituito da edifici residenziali di diversa tipologia.

L'accesso all'immobile avviene da strade interne (foto n. 1), si accede ad una corte esclusiva (foto n. 2 - 3) ove è ubicato l'accesso al fabbricato in questione. Il piano terra si compone di ingresso - salone (foto n. 4), soggiorno (foto n. 5), cucina (foto n. 6), lavanderia (foto n. 7), locale ripostiglio (foto n. 8) avente accesso o dalla corte esclusiva o dalla strada. Al piano terra posto a sud/ovest è presente una chiostrina (foto n. 9).



L'accesso al piano primo, dove sono ubicate le camere da letto, avviene da scala interna (foto n. 10). Il primo piano si compone di disimpegno (foto n. 11), due camere da letto singole (foto n. 12 e 13), una camera da letto matrimoniale (foto n. 14), w.c. (foto n. 15) e da un piccolo balcone (foto n.16).

L'unità immobiliare (a piano terra e primo piano) ha una superficie calpestabile complessiva di 121,97 mq, comprensiva della superficie della scala di accesso in quanto di esclusiva proprietà. La superficie lorda complessiva a piano terra e primo piano è pari a 141,33 mq. La superficie complessiva delle aree scoperte (corte, chiostrina e ballatoio) è pari ad 25,96 mq.

I locali si presentano in buone condizioni di manutenzione e sono rifiniti con pavimento in mattonelle in gress, le pareti con pittura e cornici in gesso. Le porte interne sono in legno tamburato, e le porte esterne sono in alluminio e vetrocamera con serranda avvolgibile in plastica.

L'immobile è provvisto solo di impianto elettrico ed idrico.

12. DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

Lo scrivente procederà alla stima delle unità immobiliari oggetto di esecuzione facendo riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate nel corso del sopralluogo effettuato. Al fine di determinare il valore si è proceduto alla stima col metodo sintetico comparativo (confronto diretto) e col metodo di capitalizzazione del reddito, assumendo come valore più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due valori.

Stima col metodo comparativo

$$V_m = S_{comm} \times V_{€/mq} \times K_{merito}$$

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

Seguendo le linee guida impartite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare

dell'Agenzia del Territorio, esaminato il caso in esame di unità immobiliare di un fabbricato, si considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e delle tamponature. Le tamponature in comunione con gli altri fabbricati saranno computate al 50%. Le superfici scoperte quali terrazzi e balconi verranno conteggiate al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente i 25 mq.

$$S_{\text{calpestabile}} = \text{ingresso} - \text{soggiorno (24,40 mq)} + \text{lav. (3,50 mq)} + \text{rip. (6,47 mq)} + \text{soggiorno (14,11 mq)} + \text{cucina (7,56 mq)} + \text{scala (6,88 mq)} + \text{camera da letto n. 1 (15,40 mq)} + \text{camera da letto n. 2 (14,52 mq)} + \text{camera da letto n. 3 (17,25 mq)} + \text{dis. (6,48 mq)} + \text{bagno (5,40 mq)} = \mathbf{121,97 \text{ mq}}$$

$$S_{\text{aree scoperte}} = (16,27 \text{ mq} + 7,24 \text{ mq} + 2,45 \text{ mq}) = \mathbf{25,96 \text{ mq}}$$

$$S_{\text{omog. aree scoperte}} = (25,00 \text{ mq} \times 0,30) + ((25,96 \text{ mq} - 25,00 \text{ mq}) \times 0,10) = \mathbf{7,60 \text{ mq}}$$

$$S_{\text{comm}} = \sum S_{\text{calpest.}} + S_{\text{incidenza muri piano}} + \sum S_{\text{omog.}} = 121,97 \text{ mq} + 19,36 \text{ mq} + 7,60 \text{ mq} = \mathbf{148,93 \text{ mq}}$$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Stato locativo	Occupato dal debitore esecutato	100 %
accessibilità	Piano terra e primo piano senza ascensore	-5 %
Luminosità	Luminoso	+ 5 %
Esposizione e vista	Esterna ed interna	5 %
Edificio oltre 40 anni	Condizioni buone	+5 %
Riscaldamento	assente	-5 %
Posizione	periferica	-5%

$$K = 100 \%$$

Determinazione del valore di mercato unitario ($V_{\text{€/mq}}$)

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso gli operatori di zona e

considerata la crisi che ha investito il mercato immobiliare negli ultimi anni, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si conviene un valore $V_{€/mq} = 700,00 \text{ €/mq}$

In definitiva si ottiene

$$V_{m1} = 148,93 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq} \times 100 \% = \text{€ } 104.251,00$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dallo scrivente sul territorio di Catania emerge che il canone di affitto per abitazioni similari in condizioni ordinarie è di 2,70 €/mq*mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'abitazione è pari a circa 148,93 mq (considerando l'incidenza delle superfici scoperte).

$$\text{Valore di locazione annuo: } \text{mq } 148,93 \times \text{€ / mq* mese } 2,70 \times 12 = \text{€ } 4.825,33$$

Spese complessive annue pari al 25 %

$$S = \text{€ } 4.825,33 \times 0,25 = \text{€ } 1.206,33$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 4.825,33 - \text{€ } 1.206,33 = \text{€ } 3.619,00$$

Facendo un'indagine di mercato il saggio di capitalizzazione per immobili similari e in zone limitrofe sono compresi tra $3,3 \% < S < 3,5\%$.

$$\text{Saggio di capitalizzazione } S = 3,4 \%$$

Valore unità:

$$V_{m2} = \text{€ } 3.619,00 / 3,4 \% = \text{€ } 106.441,17$$

Media dei risultati

$$V_m = (\text{€ } 104.251,00 + \text{€ } 106.441,17) / 2 = \text{€ } 105.346,08$$

Al valore di mercato sopra ottenuto andranno decurtati i costi per la regolarizzazione urbanistica riportati al superiore paragrafo 7 **C urb. = € 8.400,00.**

In definitiva il valore nelle attuali condizioni è il seguente:

$$V_{m \text{ attuali condizioni}} = € 105.346,08 - € 8.400,00 = \text{€ } 96.946,08$$

il valore stimato verrà ridotto del 15 % per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V_{\text{vendita}} = € 96.946,08 - € 96.946,08 \times 0.15 = € 82.404,17 \text{ in c.t. } \text{€ } 82.000,00$$

13. POSSIBILITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

L'unità immobiliare sopra stimata rappresenta un unico immobile e non può essere venduto in più lotti.

14. CONCLUSIONI.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, nelle note seguenti vengono riepilogati i risultati degli accertamenti.

- **Identificazione del bene pignorato:** L'unità immobiliare oggetto di esecuzione indicata nell'atto di pignoramento, allegati al fascicolo di esecuzione, riguarda: ... *"La piena proprietà dell'immobile in via Zia Lisa n. 97, piano T – 1, Foglio 36, Particella 352, sub. 10, Zona Censuaria 1, Categoria A2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, rendita Catastale 621,04"...*
- **Verifica dei dati riportati:** I dati corrispondono a quelli indicati negli atti della procedura esecutiva e il pignoramento ha colpito le sole quote spettanti al debitore esecutato.
- **Verifica della proprietà in capo al debitore:** Come già riportato al superiore paragrafo 3, L'unità in questione è pervenuta al debitore esecutato per la quota di:
 - ½ in regime di separazione di beni per atto di donazione del 01/03/2012 rep. n. 50382 ai rogiti del notaio Marco Cannizzo, trascritto in data 02/04/2012 ai nn. 17429/14389 da potere Santonocito Salvatore;



➤ ½ in regime di comunione legale di beni con il coniuge Santonocito Salvatore per atto di compravendita del 09/12/2011 rep. n. 49811 ai rogiti del notaio Marco Cannizzo, trascritto in data 28/12/2011 ai nn. 66201/49378 da potere Migliore Filippo e De Pace Anna.

- **Accertamenti sull'esatta provenienza del bene:** Come riportato al superiore paragrafo 4 si evince la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento
- **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene:** Tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che gravano sull'unità immobiliare sono riportate al superiore paragrafo 5
- **Identificazione catastale del bene oggetto di esecuzione:** Al superiore paragrafo 6 lo scrivente ha eseguito l'identificazione catastale dei beni oggetto di esecuzione
- **Verifica sulla conformità urbanistica del bene oggetto di esecuzione:** Per quanto concerne l'unità immobiliare, poiché è stata oggetto di interventi edilizi non autorizzati di cui parte di detti interventi non sanabili, lo scrivente ha determinato i seguenti costi per la regolarizzazione delle opere interne che ammontano a circa € 3.000,00 e il costo per la demolizione e ripristino dei luoghi ammontanti ad € 5.400,00 pertanto il costo complessivo per la regolarizzazione urbanistica ammontano ad:
C urb. = € 8.400,00
- **Verifica formalità vincoli e oneri, anche di natura condominiale:**
L'immobile oggetto di esecuzione riguarda un'abitazione unifamiliare con tipologia a schiera pertanto non vi sono parti in comune con altre abitazione per cui non necessita la costituzione di un condominio.
- **Verifica se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso**



civico: L'unità oggetto di esecuzione non risulta gravata da censo, livello o uso civico in quanto il diritto di proprietà non è di natura concessoria ma di piena proprietà derivante al debitore esecutato, in parte (quota di $\frac{1}{2}$ indiviso) con atto di compravendita del 09/12/2011 rep. n. 49811 ai rogiti del notaio Marco Cannizzo, e la restante parte (quota di $\frac{1}{2}$ indiviso) con atto di donazione del 01/03/2012 rep. 50382 ai rogiti del notaio Marco Cannizzo.

• **Verifica se il bene pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da**

terzi: Da quanto rilevato al sopralluogo eseguito in data 01/10/2024, e da quanto riportato nel certificato di residenza storico, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è abitata dal debitore esecutato dal 31/05/2012.

• **Elenco di tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita:** Al superiore paragrafo 11 sono riportati tutte le descrizioni e gli elementi utili alle operazioni di vendita dei beni oggetto di esecuzione.

• **Determinazione del più probabile valore di mercato:** Al superiore paragrafo 12 si è proceduto alla stima delle unità immobiliari con riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate dallo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato. Ai valori di mercato ottenuti è stata decurtata un'aliquota del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (così come previsto alla lettera "c" del mandato conferito) e gli eventuali costi per la regolarizzazione urbanistica, ottenendo così il seguente valore di vendita:

$$V = € 82.000,00$$

L'unità immobiliare sopra stimata non può essere venduta in distinti lotti di vendita.



Con la presente che si compone di n. 19 pagine dattiloscritte lo scrivente ritiene di avere assolto all'incarico conferito, e rimane a disposizione del G.E. per ulteriori adempimenti.

Si allegano alla presente:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Documentazione fotografica;
3. Planimetrie;
4. Visura catastale, planimetria catastale ed estratto di mappa;
5. Visure ipotecarie;
6. Documentazione urbanistica;
7. Atto di compravendita del 09/12/2011;
8. Atto di donazione del 01/03/2012;
9. Certificato di residenza storico.

L'esperto
Dott. ing. Alfio Ciccia