

## SESTA SEZIONE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DISPOSTA DALL'ILL.MO G.E.  
DOTT.SSA VENERA FAZIO PER LA PROCEDURA ESECUTIVA  
IMMOBILIARE n° 712/2020 Reg. Gen. Esec. Imm.**

\*\*\*\*\*

**PREMESSA**

Con decreto del 29.03.2024, notificato il 03.04.2024, l'Ill.mo G.E.

Dott.ssa Venera Fazio disponeva Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento in epigrafe nominando esperto stimatore lo scrivente dott. agr. Gregorio Cassar Scalia, con studio in Catania, Piazza Michelangelo Buonarroti n. 22, regolarmente iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali al n. 910 ed all'albo dei Consulenti del Giudice al n. 194, invitandolo a prestare il giuramento di rito entro giorni cinque dalla notifica del decreto di nomina e conferendogli il seguente mandato:

- 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 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 costruito l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

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



*l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;*

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

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

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

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

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

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

q) accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.

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 in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;**

v) **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**



*ciò essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo 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'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.*

\*\*\*\*\*

#### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In esecuzione al mandato affidato lo scrivente inviava al debitore ed al procuratore del creditore procedente formali comunicazioni relative all'inizio delle operazioni peritali stabilite per il giorno 04.06.2024, occasione in cui nessuno si presentava per parte esecutata.

Successivamente, rintracciato il debitore, il giorno 07.06.2024 il

sottoscritto dava corso alle operazioni peritali alla presenza di familiari del suddetto debitore, quest'ultimo assente.

In sede di sopralluogo veniva prospettato ai presenti il fine della procedura esecutiva e della relativa C.T.U. e successivamente, al costante cospetto degli stessi, veniva compiuta una accurata perizia del terreno oggetto di pignoramento, prendendo appunti su separati fogli ed eseguendo rilievi fotografici.

**(Cfr. All. 1: verbali di sopralluogo)**

Le operazioni peritali venivano completate con diversi accessi per accertamenti e ritiro di atti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catania nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acic Castello al fine di reperire un aggiornato Certificato di Destinazione Urbanistica.

Venivano altresì eseguite indagini di mercato presso tecnici ed operatori commerciali esperti del mercato immobiliare delle zone di cui trattasi.

Sulla scorta dei dati tecnici reperiti, limitatamente all'incarico ricevuto, il sottoscritto è in grado di redigere la relazione tecnica che segue.

### **1. DATI DESCRITTIVI**

Il bene oggetto di stima, come testualmente indicato in atto di pignoramento, risulta essere:

***"terreno sito in comune di Acicastello (CT),  
riportato al Catasto Terreni al foglio 10, p.lle 1566-  
1763-1764-1765-1771-1772-1784"***

ASTE GIUDIZIARIE®

Alla luce di quanto sopra esposto, ai fini della vendita, lo scrivente ritiene utile l'accorpamento delle suddette particelle in un unico lotto, di seguito analiticamente descritto.

#### 1. DATI DESCRITTIVI

ASTE GIUDIZIARIE®

Trattasi di un terreno esteso circa mq 3.798 catastali, ubicato sulla collina di Aci Castello (CT) contrada "Bellia", con accesso da un cancello comune posto sul ciglio stradale della Via Stazione n.15 da cui si dirama una stradella interpoderale, percorsa la quale per circa m 700 si giunge al terreno in oggetto.

**(Coordinate GPS 37°33'10.93"N15°8'23.42"E)**

ASTE GIUDIZIARIE®

Si evidenzia preliminarmente che all'interno del perimetro della proprietà è interclusa la particella 1785, posta nella posizione centrale del lotto, sulla quale insiste una abitazione in villa in atti in ditta a familiari del debitore, estranei alla presente procedura esecutiva, i quali godono di una servitù di passaggio sulle particelle pignorate catastalmente individuate dalle particelle 1566 e 1784.

ASTE GIUDIZIARIE®

Più in particolare, si evidenzia che: in data 03.02.2012 con atto in Notaio Alessia Di Trapani di Siracusa, rep. 7540, racc. 3947, il debitore ha donato alla coniuge, in regime di separazione di beni, la piena proprietà dell'immobile per civile abitazione con annesso deposito realizzato in virtù di regolare concessione edilizia ed identificato al Catasto Fabbricati di Aci Castello al foglio 10, particella 1785, sub 1 (cat. A/2) e sub 2 (cat. C/2).

ASTE GIUDIZIARIE®

Con lo stesso atto è stata costituita servitù di passaggio a carico dei terreni circostanti (p.lle 1566 e 1784), a favore dell'immobile donato.

**(Cfr. All. 2: copia atto di donazione)**

Allo stato attuale le superfici di terreno in esame, pur essendo in ditta al debitore, sono chiaramente utilizzate come complemento esclusivo della suddetta abitazione in villa donata alla coniuge, essendo in parte adibite a viali e piazzali pavimentati ed in parte sistemate a verde con prato inglese, palmizi ed alberi di ulivo ornamentali in ottime condizioni di manutenzione e conservazione, il tutto ad uso esclusivo dell'immobile urbano.

Come in precedenza riferito, da una sovrapposizione tra lo stato dei luoghi ed il foglio di mappa, si evince che le particelle **1566-1763-1764-1765-1771-1772** di complessivi mq 1.050 costituiscono parte della stradella perimetrale di ingresso comune a terzi.

La superficie della particella **1784**, di mq 2.740 catastali, rappresenta la superficie effettivamente utilizzabile ed utilizzata, la quale mostra conformazione geometrica irregolare con giacitura pressoché pianeggiante. Detta particella risulta separata dalla stradella mediante una recinzione realizzata con un muretto in pietra lavica sormontato da ringhiera in ferro battuto.

Si evidenzia che non vi sono delimitazioni reali tra il terreno oggetto di indagine e l'immobile urbano (non oggetto di stima). Come si evince anche dal fotogramma aereo tratto dal portale gratuito Google Earth, sebbene il detto terreno abbia una propria entità sia di natura catastale che di proprietà rispetto al corpo di fabbrica, è innegabile, atteso anche l'attuale utilizzo, che si tratti di un terreno pertinenziale del corpo di fabbrica, terreno che per conformazione, tipologia ed ubicazione



comporta un notevole incremento di valore del corpo di fabbrica stesso. Considerazioni queste sopra espresse che nella successiva fase di individuazione del più probabile prezzo di mercato concorreranno alla determinazione del valore di stima.

(Cfr. All. 3: figure esplicative FO 1-23)

2. DATI CATASTALI E COERENZE

Il terreno oggetto di pignoramento risulta così rubricato al N.C.T. del Comune di Aci Castello:

Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. ha are ca	Deduz.	Reddito dom	agr
10	1566		Agrumeto	2	00 03 34		€ 17,42	€ 5,17
10	1763		Agrumeto	2	00 02 76		€ 14,40	€ 4,28
10	1764		Agrumeto	2	00 00 40		€ 2,09	€ 0,62
10	1765		Agrumeto	2	00 00 36		€ 1,88	€ 0,56
10	1771		Agrumeto	2	00 03 51		€ 18,31	€ 5,44
10	1772		Agrumeto	2	00 00 21		€ 1,10	€ 0,33
10	1784		Agrumeto	2	00 27 40		€ 142,92	€ 42,45

(Cfr. All. 4: documentazione catastale)

Si evidenzia ancora che la qualità "agrumeto" espressa dal catasto non risponde allo stato di fatto del terreno essendo quest'ultimo, come già riferito, destinato a corte dell'abitazione in villa interclusa.



Il terreno confina nel suo insieme a Nord con le particelle 1770-1768-1769, a Est con le particelle 1767-1786, a Sud con le particelle 1761-1789-1406, ad Ovest con le particelle 831-243-1567-824, salvi più esatti e migliori confini.

### 3. PROVENIENZA

Al debitore Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] in regime di separazione dei beni, la piena proprietà delle unità immobiliari in esame all'epoca distinte al Catasto Terreni al foglio 10, mappali 1565, 1566 e 1568, è pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio Di Giorgi Paolo del 27.05.2009, Rep. 39031/5258, trascritto a Catania - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania all'articolo Reg. Part. 20169, Reg. Gen. 32579 del 28.05.2009, dal Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] titolare della piena proprietà, cui pervenne per atto di acquisto a ministero Notaio Reina Giuseppe del 21.12.2006, Rep. 34140/17770, trascritto a Catania - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania all'articolo Reg. Part. 1918, Reg. Gen. 2767 del 12.01.2007, dal Sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED] il giorno [REDACTED] e dalla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] titolari della quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno della piena proprietà.

Alla suddetta Sig.ra [REDACTED] la quota di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà delle predette unità immobiliari all'epoca distinte al Catasto Terreni al foglio 10, mappali 825, 826 e 827, era pervenuta per successione in morte del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] titolare della quota di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà, e deceduto il [REDACTED] Den. n. 2 Vol. 255, trascritta a Catania - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania

all'articolo Reg. Part. 1860, Reg. Gen. 2583, del 14.01.2008, erede il coniuge.

Risulta accettazione tacita di eredità a ministero Notaio Giovanni Vacirca del 08.05.2006 Rep. 24047/8722, trascritta a Catania - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania all'articolo Reg. Part. 19630, Reg. Gen. 33124 del 16.05.2006, a favore della suddetta Sig.ra [REDACTED] e contro il predetto Sig. [REDACTED]

Ai suddetti Sigg.ri [REDACTED] la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno di piena proprietà delle predette unità immobiliari, pervenne per successione in morte della Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] titolare della piena proprietà, e deceduta il [REDACTED] Den. N. 1042 Vol.179/2, trascritta a Catania - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania all'articolo Reg. Part. 22232, Reg. Gen. 27144 del 20.05.2013, eredi i figli, devoluta per testamento olografo del 18.10.2001, pubblicato con verbale del Notaio Giovanni Vacirca del 25.07.2002 e registrato ad Acireale il 02.08.2002 al n. 902, serie 1.

Risulta accettazione tacita di eredità a ministero del Notaio Ivan Basso del 20.07.2006, Rep. 35105, trascritta a Catania - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania all'articolo Reg. Part. 33334, Reg. Gen. 56633 del 18.08.2006, a favore del suddetto Sig. [REDACTED] e contro la predetta Sig.ra [REDACTED] cui pervenne, la piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto, per donazione giusto atto a ministero del Notaio Isidoro De Leonardis del 11.09.1968, trascritto a Catania Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania all'articolo Reg. Part. 27695, Reg. Gen. 33387 del 07.10.1968, dal Sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED] il



██████████ e dalla Sig.ra ██████████ nata ad ██████████ il  
██████████ titolari della piena proprietà.

Per completezza d'indagine il sottoscritto ha provveduto a reperire  
l'atto di provenienza che si allega in copia alla presente.

(Cfr. All. 5: copia atto di provenienza)

#### **4. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

All'atto del sopralluogo, compiuto dallo scrivente in data 07.06.2024, il  
terreno risultava utilizzato come corte dell'abitazione in villa (interclusa  
e non oggetto di pignoramento). Il lotto di terreno era utilizzato in  
parte come area di viabilità (giusta servitù di passaggio indicata  
nell'atto di donazione allegato alla presente), in parte a parcheggio ed  
in maggior parte quale area a verde a servizio dell'immobile urbano.

#### **5. REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA**

A seguito dell'istanza, prot. n. 026675 del 04.06.2024, avanzata  
personalmente all'Ufficio Urbanistica del Comune di Aci Castello (CT), il  
sottoscritto ha acquisito un Certificato di Destinazione Urbanistica  
relativo al terreno di cui si tratta.

Dalla prodotta certificazione, rilasciata dal Responsabile della "VI Area  
Servizi Tecnici al Territorio - Programmazione ed Assetto Urbanistico"  
del suddetto Comune, si deduce che, in base al vigente Piano  
Regolatore Generale ed in base al Piano Paesaggistico della Provincia di  
Catania, le particelle di terreno in esame hanno la seguente  
destinazione urbanistica:

Foglio	Particella	Zona
10	1566	E1 Agricola Consolidata in parte all'interno del limite di rispetto ferroviario
10	1763	E1 Agricola Consolidata in parte all'interno del limite di rispetto ferroviario
10	1764	E1 Agricola Consolidata in parte all'interno del limite di rispetto ferroviario
10	1765	E1 Agricola Consolidata
10	1771	E1 Agricola Consolidata in parte all'interno del limite di rispetto ferroviario
10	1772	E1 Agricola Consolidata
10	1784	E1 Agricola Consolidata in parte all'interno del limite di rispetto ferroviario

Le sopra elencate particelle sono altresì interessate dal Piano

Paesaggistico della Provincia di Catania:

Foglio	Particelle	Area Paesaggio locale	Area con livello di tutela
10	1566-1763-1764-1765-1771-1772-1784	Paesaggio locale 15-art.20 delle N.d.A.	Paesaggio locale 15-art.20 delle N.d.A.

Si evidenzia, inoltre, che in tutto il territorio del Comune di Aci Castello insistono i seguenti vincoli:

- vincolo D.L.vo 42/2004 e s.m.i. (Soprintendenza BB.AA.);
- vincolo L. 64/74 (sismico).

(Cfr. All. 6: certificato di destinazione urbanistica)

## 6. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili in esame gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'agenzia del territorio di Catania – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania all'articolo Reg. Part. 1173, Reg. Gen. 1633 del 18.01.2021, a favore di "UNICREDIT S.p.A.", con sede in Milano e contro il debitore Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] titolare della piena proprietà.

Titolo: atto di pignoramento del Tribunale di Catania sede: Catania (CT) del 20.11.2020, Rep. 7055, gravante sulla piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto;

- **ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Catania - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania, all'articolo Reg. Part. 8634, Reg. Gen. 32580 del 28.05.2009, per la somma di Euro 413.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di Euro 229.230,00, da restituire in anni 20, a favore di "DEUTSCHE BANK MUTUI S.p.A.", con sede in Milano, domicilio in Milano, Via S. Sofia 10, e contro il debitore Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] il [REDACTED] titolare della piena proprietà.

Titolo: Contratto di mutuo fondiario del Notaio Di Giorgio del 27.05.2009, rep. 39032/5259, gravante sulla piena proprietà delle unità immobiliari in esame.

(Cfr. All. 7: ispezioni ipotecarie aggiornate)

\*\*\*\*\*

## 7. STIMA

Trattandosi di valutazioni di beni finalizzate alla vendita mediante asta giudiziaria, occorre procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato dei beni stessi, con riferimento alle condizioni rilevate ed ai valori attuali.

La stima sintetica-comparativa è una metodologia estimativa che va eseguita in base al valore venale che i beni oggetto di stima potrebbero spuntare sul mercato immobiliare a seguito di normali trattative di compravendita. Dal punto di vista teorico questo concetto è applicabile quando nella zona ove si trovano i beni da valutare si siano verificate in tempi recenti compravendite di beni simili a quelli da stimare. Ove tale condizione sia soddisfatta, essendo noti gli effettivi valori di scambio realizzati nelle compravendite prese a termine di paragone, è possibile formare una "scala di prezzi" ove inserire, previi gli opportuni confronti per parametri omogenei, gli immobili da stimare e quindi pervenire, per comparazione, al più probabile valore venale degli stessi.

Tale condizione teorica è stata soddisfatta grazie alle analisi di mercato svolte attraverso la disamina dei più accreditati borsini immobiliari sia dai dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. - Secondo Semestre 2023), nonché mediante alla consultazione di tecnici e sulla scorta della propria esperienza professionale maturata nell'ambito estimativo.

La scelta del metodo estimativo inerente la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in esame è alquanto complessa.

Sebbene il terreno oggetto di stima sia stato "scorporato" dal punto di vista della proprietà dal corpo di fabbrica urbano in ditta a terzi e possieda una sua autonoma identificazione catastale, risulta oggettivamente insindacabile che è destinato quale terreno a corte del corpo di fabbrica presente all'interno dello stesso compendio.

Poiché altri metodi di stima non trovano alcun riscontro per la determinazione del più probabile prezzo di mercato del lotto di terreno e la sua attuale specifica utilizzazione, si procederà di seguito alla individuazione del valore mediante la omogeneizzazione della superficie del terreno con la superficie commerciale del corpo di fabbrica che lo utilizza, di fatto, come corte esclusiva (viali, aree a verde, aree a parcheggio, etc).

La superficie commerciale dell'immobile urbano (anche se in ditta a terzi) dalla visura catastale risulta essere pari a complessivi mq 180 circa. Occorre pertanto procedere alla omogeneizzazione della superficie del terreno oggetto di stima secondo i dettami dell'Agenzia del Territorio e determinare successivamente il rispettivo valore mediante l'applicazione dei valori medi rilevati per immobili urbani aventi medesima tipologia ed ubicazione.

In questa categoria sono compresi gli edifici di tipo unifamiliare (abitazioni in villa o villino - Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare; allegati 2, 10, indicazioni di carattere generale).

L'Agenzia del Territorio, nel proprio manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare ha indicato gli elementi per il

calcolo della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive. Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, riportato nell'allegato "C" del citato decreto, attribuisce i seguenti coefficienti:

- superficie scoperta a giardino e similare; superfici di parchi, giardini e simili:

1) al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

2) al 2% per superfici eccedenti detto limite. La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

Nel caso di specie, si ritiene congruo utilizzare quale superficie di riferimento la sola superficie della particella 1794 di mq 2.740 poiché le altre superfici per utilizzo (stradella) risultano essere comuni anche a terzi.

Il calcolo delle suddette superfici, rapportate alla superficie commerciale rilevata dai dati catastali dell'immobile urbano di riferimento, individua una superficie ragguagliata di mq 128 circa.

Per quanto attiene le analisi di mercato condotte su beni urbani simili a quello in esame per ubicazione, epoca e tipologia costruttiva, è stato rilevato che i prezzi a metro quadrato sono compresi tra €/mq 1.000,00 ed €/mq 1.500,00. Si ritiene pertanto congruo applicare il

valore medio riscontrato pari ad €/mq 1.250,00.

La determinazione del valore della superficie di terreno presa in considerazione, omogeneizzata alla superficie commerciale dell'immobile urbano, sarà dunque pari ad **Euro 160.000,00**, come da seguente esposizione:

terreno oggetto di stima = mq 2.740;

superficie ragguagliata di mq 2.740 = mq 128;

mq 128 x €/mq 1.250 = € 160.000,00.

Considerate le modalità di vendita (asta giudiziaria) e le citate caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno, che si pone appetibile alla vendita unicamente per un limitatissimo numero di acquirenti (il proprietario del corpo di fabbrica donato o proprietari degli immobili limitrofi), considerata anche la imponente servitù di passaggio in essere, si ritiene obiettivamente congruo applicare un deprezzamento del 50%, per un valore finale pari ad **Euro 80.000,00**.

In ossequio al punto "t" del mandato conferito dall'Ill.mo G.E., dovendo applicare la *"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"*, nel caso di specie si ritiene congruo indicare un ulteriore abbattimento del 15%.

Alla luce di quanto sopra esposto, il più probabile valore di mercato viene dunque indicato in **Euro 68.000,00**, come da seguente esposizione:

**Valore Mercato Corretto = VMx0.85 \_ VMC = 80.000,00 x 0,85 = € 68.000,00.**

## 8) PROSPETTO RIASSUNTIVO

Solo terreno a corte di abitazione in villa, esteso circa mq 3.798 catastali, ubicato in territorio di Aci Castello (CT), contrada "Bellia", Via Stazione n. 15; censito al N.C.T. del suddetto Comune al foglio 10, particelle 1566, 1763, 1764, 1765, 1771, 1772, 1784.

- **Euro 68.000,00**

\*\*\*\*\*

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, lo scrivente ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Catania, 03 Ottobre 2024

Con osservanza

l'esperto  
Gregorio Cassar Scalia

Si allegano:

- 1) verbali di sopralluogo;
- 2) copia atto di donazione
- 3) n° 23 figure esplicative
- 4) documentazione catastale;
- 5) copia atto di provenienza
- 6) certificato di destinazione urbanistica;
- 7) ispezioni ipotecarie aggiornate;
- 8) generalità del debitore esecutato.
- 9) Istanza liquidazione CTU.

- **file separato: prove invio relazione alle parti**

