

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. CARMELO CICCIA

VIA G. PARINI N. 18 - PATERNO' (CT)

TRIBUNALE DI CATANIA - SESTA SEZIONE CIVILE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 735/2021 R.G. Es.

Oggetto Promossa da

G.E.: Dott.ssa Venera Fazio

RELAZIONE PERITALE

- 1 Verbale del sopralluogo;
- 2 Documentazione fotografica;
- 3 Ortofoto e pianta, immobile in Giarre, via Vittorio Alfieri n. 28-30;
- 4 Estratto di mappa, visura e planimetria catastale, foglio 30, part. 252;
- 5 Comunicazione del Comune di Giarre Ufficio Tecnico;
- 6 Visure Ipotecarie;
- 7 Copia atto di vendita del 25/7/2012;

Il Perito Estimatore

dott. Ing. Carmelo Ciccia

Oggetto: Proc. Esecutiva Immobiliare n. 735/2021 R.G. Es.

Promossa da .

G.E.: Dott.ssa Venera Fazio

RELAZIONE PERITALE

INDICE:

1. PREMESSE.....	1
2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO.	5
3. INDICAZIONE DEI CONFINI E DATI CATASTALI E CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI.	5
4. VERIFICA DELLA PROPRIETA' IN CAPO AI DEBITORI ESECUTATI.....	6
5. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEL BENE.	6
7. ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' E DESTINAZIONE URBANISTICA.....	7
9. FORMALITA', VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALI.....	9
10. ACCERTAMENTI SE IL BENE E' OCCUPATO DAL DEBITORE O DA TERZI.	9
11. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO.....	9
12. DETERMINAZIONE VALORE DEL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE.....	10
13. CONCLUSIONI.	13

1. PREMESSE

Con Decreto di Nomina del 26/05/2025, notificato via PEC in data 28/5/2025, il sottoscritto dott. Ing.

Carmelo Ciccio con studio in Paternò via G. Parini n. 18, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. 1721, è stato nominato Esperto per la stima in merito alla Esecuzione indicata in epigrafe. Nel provvedimento di nomina il G.E. sottopone allo scrivente 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 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 di 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 ed 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 di 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^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 DPR 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 costo di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative e 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 restano 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 in opponibile 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 di perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi 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 utile 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 conservazione 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 quadrato 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 insolite (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 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, per l'espletamento dell'incarico conferito, il termine di giorni 120 dal giuramento. In data 03/06/2025 il sottoscritto esperto ha inviato via pec copia del giuramento. In data 26/9/2025 lo scrivente ha chiesto proroga di giorni 60, a far data della scadenza, per il deposito della Relazione Peritale, autorizzata dal G.E. in data 30/9/2025.

Le operazioni peritali si sono svolte in data 20/6/2025, alla presenza dell'avvocato incaricato dal debitore esecutato, e di collaboratore di personale fiducia, vedasi copia del verbale di sopralluogo (allegato n. 1). Esaminati gli atti e i documenti il sottoscritto esperto avendo reperito tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito, allega alla presente la documentazione fotografica (allegato n. 2), l'ortofoto e la planimetria dell'unità immobiliare, in Giarre, via Vittorio Alfieri N. 28-30 (allegato n. 3), l'estratto di mappa, la visura e la planimetria catastale dell'unità immobiliare (allegato n. 4), la dichiarazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Giarre inerente la documentazione urbanistica (allegato n. 5), le relative visure ipotecarie (allegato n. 6), la copia dell'atto di vendita del 25/7/2012 (allegato n. 7).

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO.

L'unità immobiliare indicata nell'atto di Pignoramento immobiliare, allegato al fascicolo di Esecuzione, è costituita da:

- 1) "Diritto di proprietà su fabbricato a civile abitazione sito in Giarre via Vittorio Alfieri n.ri 28 - 30, censito al N.C.E.U. di detto Comune, al foglio 30, part.252, A/4, 5 vani, e sui frutti di esso, che si appartiene a ;"

3. INDICAZIONE DEI CONFINI E DATI CATASTALI E CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI.

Dall'esame della visura e della planimetria catastale (allegato n. 4), del rilievo dei luoghi (allegato n. 3) e dell'atto di vendita del 25/7/2012 (allegato n. 8), è possibile fornire i dati, nel seguito riportati, che individuano l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, e precisamente:

1) Appartamento in Giarre, via Vittorio Alfieri n. 28 – 30, P. T., al N.C.E.U., foglio 30, part. 252.

Trattasi alla data del sopralluogo di unità immobiliare a civile abitazione (allegato n. 3), sita nel comune di Giarre, piano terra con accesso dai civv. 28 - 30 di via Vittorio Alfieri, nell'insieme composta da tre vani ed accessori, con annessa corte e terrazza a livello di piano primo; nell'insieme confinante a sud con la via Vittorio Alfieri da cui ha accesso, a nord con immobile individuato dalla particella 254, ad est con unità Individuata dalla particella 253 e ad ovest con l'unità immobiliare individuata dalla part. 251, salvi migliori e più attuali confini. Al N.C.E.U. del Comune di Giarre (allegato n. 4), al foglio 30, particella 252, cat. A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale mq 116, totale escluse aree scoperte mq 101, rendita € 242,73, via Vittorio Alfieri n. 28 – 30, piano terra, in ditta ai debitori esegutati, con proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni. **Il rilievo dei luoghi eseguito dallo scrivente evidenzia un ampliamento nella porzione nord del fabbricato, e lievi modifiche interne.**

4. VERIFICA DELLA PROPRIETA' IN CAPO AI DEBITORI ESECUTATI.

Dalla visura catastale, dalla Relazione notarile e dall'atto di vendita allegato emerge che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione:

1) Appartamento in Giarre, via Vittorio Alfieri n. 28 – 30, P. T., al N.C.E.U., foglio 30, part. 252.

è intestato ai debitori esegutati in proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni, pervenuto in virtù dell'atto di vendita del 25/7/2012, rep. 33475/17086, a rogiti del dott. Paolo Saporita, notaio in Acireale, registrato ad Acireale il 31/7/2012 al N. 2584, serie 1T, trascritto a Catania in data 1/8/2012 ai NN. 38845/31517.

5. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEL BENE.

Dalla visura catastale, dalla relazione notarile allegata e dalla copia dell'atto di provenienza (allegato n. 8) emerge che l'unità immobiliare in oggetto è pervenuta ai debitori esegutati in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'atto di vendita del **25/7/2012, rep. 33475/17086**, a rogiti del

dott. Paolo Saporita, notaio in Acireale, registrato ad Acireale il 31/7/2012 al N. 2584, serie 1T, trascritto a Catania in data 1/8/2012 a NN. 38845/31517, dal

sede in Acireale, titolare della piena proprietà, a cui era pervenuta per successione in morte di

, nata in Giarre il 26/7/1903, titolare della piena proprietà, deceduta il 11/12/1963, den. N. 14, vol. 592, trascritta a Catania in data 13/3/2013, ai NN. 14686/12285, eredità devoluta per testamento notaio Barbagallo Antonino di Giarre del 1/8/1957, pubblicato il 7/3/1964 reg. a Catania il

24/3 al N. 11205, trascritto a Catania in data 10/3/1964 ai NN. 9490/8340

6. IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVI ALL'UNITA' IN OGGETTO.

Dalle visure ipotecarie allegate alla presente (vedasi allegato n. 6), e dalla relazione notarile emerge che l'unità immobiliare sopra descritta è oggetto delle seguenti formalità gravanti come segue.

- **Ipoteca volontaria** trascritta in data 1/8/2012 ai NN. 38846/3410, nascente da contratto di mutuo fondiario del notaio Saporita Paolo del 25/7/2012, rep. 33476/17087, a garanzia di mutuo per € 148.000,00, di cui € 73.723,32 per sorte capitale, da restituire in anni 25, a favore UNIPOL BANCA s.p.a., contro i debitori eseguiti, gravante sopra la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.

- **Trascrizione del 13/3/2013 ai NN. 14686/12285**, denuncia di successione in morte di
ta, nata in Giarre il 26/7/1903, deceduta il 11/12/1963, presentata all'Ufficio Registro di Giarre in data 14/5/2009, registrata al N. 14, vol. 592;

- **Pignoramento immobiliare** del 27/12/2021 rep. 9244, trascritto presso la Conservatoria di Catania, ai in data 13/1/2022 ai NN. 1212/956, a favore "BPER BANCA s.p.a. con sede in Modena, contro i debitori eseguiti gravante sopra la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.

7. ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' E DESTINAZIONE URBANISTICA.

A seguito di "richiesta di accesso agli atti e ai documenti amministrativi" trasmessa (allegato n. 6) dallo scrivente in data 24/10/2025, all'ufficio relazioni con il pubblico del Comune di Giarre, relativa alla

ricerca di copia di progetto e Nulla Osta Esecuzione Lavori, CILA o SCIA a nome c

, o

inerente l'immobile in Giarre

via Vittorio Alfieri n. 28 – 30, in data **11/11/2025** il Comune di Giarre, Ufficio Tecnico Area III "Urbanistica", comunicava allo scrivente che *... "dopo attenta ricerca sulla base dei dati forniti, per l'immobile in oggetto non risultano presenti nell'archivio dell'urbanistica pratiche edilizie."*

Dall'esame della documentazione fotografica allegata alla presente (allegato n. 2) si rileva che gli elementi decorativi del prospetto (foto n. 1, 2) (stipiti in pietra arenaria, listelli di coronamento del 1° piano in pietra arenaria, ballatoio e sostegni in pietra arenaria), indicano una tipologia costruttiva risalenti agli anni intorno al 1930 - 1940. La stessa tecnica costruttiva dei vani prospicienti la via Vittorio Alfieri (volte a crociera foto n. 4, 5, 6, 8) è databile dello stesso periodo. La planimetria catastale (allegato n. 4) evidenzia la data della catastazione al 29/5/2012 prot. CT 0212898, ed evidenzia che l'immobile è stato dichiarato in catasto solo in occasione del trasferimento immobiliare. Pertanto è più attendibile l'epoca di costruzione desumibile dagli elementi costruttivi (anno 1930-1940). Il confronto tra lo stato dei luoghi, rilevato dallo scrivente nel corso del sopralluogo (allegato n. 3) e la planimetria catastale datata 29/5/2012, (allegato n. 4) evidenzia un ampliamento di circa mq 7,00 del fabbricato (evidenziato in colore rosso). Tale ampliamento supera la tolleranza prevista dal

Decreto Salva Casa, risale ad un periodo posteriore al 29/5/2012, e pertanto non può essere regolarizzato. Nel paragrafo seguente si indicano le spese per la demolizione della parte abusivamente realizzata.

8. REGOLARIZZAZIONE DELLE MODIFICHE APPORTATE.

Per riportare la consistenza dell'immobile allo stato dichiarato nella planimetria catastale occorre procedere alla demolizione della porzione ampliata, e ricostruire il muro perimetrale. Il tutto preceduto da una C.I.L.A. da inviare all'Ufficio Tecnico di ripristino dello stato originario.

Con riferimento ai prezzi praticati nella Provincia di Catania le opere in oggetto hanno il seguente

costo:

- 1) Demolizione di porzione di fabbricato, di qualsiasi natura e consistenza incluso opere in cemento armato, incluse le opere provvisoriale di puntellamento per evitare danni alle rimanenti strutture, e compreso il trasporto a rifiuto e gli oneri di conferimento:
 $(3,20 * 1,90) * 3,00 = mc\ 18,24 * €/mc\ 30,00 = €\ 547,20$

- 2) Ripristino muro perimetrale in blocchi di cemento alleggerito, incluso rifinitura della parete interne ed esterna con intonaco civile per interni ed esterni:
 $(3,20 * 3,00) = mq\ 9,60\ mq * €/mq\ 110,00 = €\ 1.056,00$

- 3) Costo presentazione C.I.L.A. incluso competenze tecniche e diritti di segreteria: **€ 750,00**

Totale costi per riportare il fabbricato alla consistenza della planimetria catastale € 2.353,20 ed in

c.t. € 2.350,00

9. FORMALITA', VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALI

Trattandosi di edificio singolo non sono previsti oneri condominiali.

10. ACCERTAMENTI SE IL BENE E' OCCUPATO DAL DEBITORE O DA TERZI.

Dalla documentazione fotografica allegata alla presente si evince che l'immobile alla data del sopralluogo non era abitata, ed erano visibili dei lavori di ristrutturazione realizzati e lasciati incompleti.

11. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO.

L'unità immobiliare oggetto di Esecuzione ricade nel Comune di Giarre, a nord dell'abitato a cui si può accedere dalla via Callipoli. La zona è densamente abitata con prevalente destinazione a civili abitazioni. Sono presenti attrezzature di quartiere, negozi, botteghe ecc..

La struttura portante dell'intero fabbricato è in muratura, con volte a crociera e copertura piana calpestabile, nei primi due vani prospettanti la via Vittorio Alfieri, e solaio piano nei vani retrostanti. Il prospetto su strada e le rifiniture esterne del fabbricato sono tipici degli anni del 1930-1940, con



stipiti e marcapiani in pietra arenaria e facciata al rustico. Le rifiniture degli infissi esterni ed interni sono in legno (foto n. 1, 2, 4, 6, 8, 9, 12). L'unità immobiliare si compone di ingresso-corridoio dal civ. 28 (foto n. 5), ampio vano con ingresso dal civ. 30 (foto n. 9), vano sul retro che si affaccia sul cortile (foto n. 4, 5, 6, 8, 10, 11), due piccoli vani che si affacciano sul cortile interno (foto n. 1, 13, 14, 15), altro piccolo vano finale oggetto di ampliamento (foto n. 16, 17). Il cortile retrostante versa in uno stato di abbandono (foto n. 7, 18, 19, 20, 21, 22). I pavimenti sono in marmette di cemento o in cotto, le porte interne in legno. Internamente sono visibili i lavori di manutenzione eseguiti e non completati (foto n. 4, 5, 10, 12, 14, 15, 16, 17). L'unità è senza impianto idrico ed elettrico. La superficie utile interna è di circa mq 80,00. La superficie lorda è di circa mq 103,90. La superficie del cortile è di circa mq 55,79. L'altezza utile dei vani principali è di circa ml 4,80, l'altezza dei vani retrostanti prospettanti sul cortile interno è di circa ml 2,55-2,50 ml.

12. DETERMINAZIONE VALORE DEL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE.

Si procederà alla stima dell'unità immobiliare con riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate dallo scrivente nel corso dei sopralluoghi effettuati. Al fine di determinare il valore dell'abitazione si è proceduto alla stima col metodo di capitalizzazione del reddito e col metodo sintetico comparativo (confronto diretto), considerando l'immobile in condizioni normali e completo, assumendo come valore più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due valori.

Preliminarmente si è proceduto alla ricerca dei valori di locazione di appartamenti, in zone limitrofe, tenendo conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare, delle caratteristiche interne e di finitura ecc... canone che detratto delle spese complessive da sostenere annualmente dà luogo al reddito netto capitalizzabile ad un saggio "S" determinato dal mercato locale per immobili simili.

Per l'unità immobiliare in oggetto, tenuto conto che occorre procedere al ripristino della consistenza dichiarata nella planimetria catastale, con la regolarizzazione delle modifiche apportate, dal valore trovato verranno decurtati i costi per il ripristino ed una percentuale che tenga conto dei lavori di

completamento.

12.1 Stima col metodo sintetico comparativo.

Si applicherà la formula:

$$V_m = S_{comm.} \times V_{e/mq}$$

Determinazione della superficie commerciale ($S_{comm.}$)

Seguendo le linee guida dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 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 esterne. Nella stima in oggetto il cortile è assimilabile a superficie omogeneizzata al 15% fino a mq 25, l'eccedenza calcolata al 5%. Si ha:

$$S_{commerc} = S_{lorda} + S_{cortile} = mq\ 103,90 + mq\ [(25,00 \times 15\%) + (55,79 - 25,00) \times 5\%] = mq\ 103,90 + 5,29 = mq\ 109,19 \text{ ed in c.t. mq } 109,00$$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Abitazione

100%

Stato locativo	Disabitata	0%
Senza Ascensore	Piano terra	5%
Stato di conservazione	Da ristrutturare	0%
Luminosità	Poco luminosa	-5%
Esposizione e vista	Esterna	5%
Edificio da oltre 40 anni	Da ristrutturare	-5%
Riscaldamento	Inesistente	0%
Tipologia	Casa singola	10%
Posizione	Semi periferica	0%

K = 110 %

Determinazione del valore di mercato unitario ($V_{e/mq}$)

Con riferimento alle condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, ecc.)

ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), tenuto conto che l'immobile è

incompleto, con lavori in corso di esecuzione, si ha un valore $V_{e/mq} = € 550,00 \text{ €/mq}$; In definitiva

si ottiene un valore dell'abitazione pari a:

$$Vm_1 = mq \ 109,00 \times 550,00 \text{ €/mq} \times 110\% = € \ 65.945,00$$

12.2 Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio, dai valori rilevati dei canoni per immobili in condizioni

complete simili, emerge un valore di locazione pari a circa 2,00 €/mq*mese, riferito alla superficie

commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'immobile è pari a circa 109,00 mq,

si ottiene:

$$\text{Valore di locazione annuo: } mq \ 109,00 \times € / mq * \text{ mese } 2,00 \times 12 = € \ 2.616,00$$

Spese complessive annue pari al 30%

$$S = € \ 2.616,00 \times 0.30 = € \ 748,80$$

Reddito netto annuo:

$$Rn = € \ 2.616,00 - € \ 748,80 = € \ 1.831,20$$

Saggio di capitalizzazione $s = 3,10 \%$

Valore unità:

$$Vm_2 = € \ 1.831,20 / 3,10 \% = € \ 59.070,97$$

12.3 Media dei risultati

Mediando i valori sopra ottenuti si ottiene il più probabile valore di mercato. Si ha:

$$Vm = (€ \ 65.945,00 + € \ 59.070,97) / 2 = € \ 62.507,98$$

12.4 Valore nelle attuali condizioni.

Il valore nelle attuali condizioni si ottiene decurtando le spese per la rimozione dell'ampliamento

eseguito senza autorizzazione, pari ad € 2.350,00. Si ha:

$V_{att.} = € 62507,98 - € 2.350,00 = € 60.157,98$

12. 5 Valore di vendita.

Dalle informazioni assunte, emerge che l'immobile non è assicurato contro i danni derivanti da garanzia per vizi occulti, pertanto il valore sopra determinato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Il valore di vendita dell'unità immobiliare risulta:

$V_v = € 60.157,98 - € 60.157,98 \times 0.15 = € 51.134,28$

Ed in c.t. € 51.000,00

13. CONCLUSIONI.

Nei superiori punti lo scrivente ha proceduto all'espletamento dell'incarico conferito.

Nelle note seguenti vengono riepilogati i risultati degli accertamenti.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO:

L'unità immobiliare indicata nell'atto di Pignoramento immobiliare, è costituita da:

- 1) *"Diritto di proprietà su fabbricato a civile abitazione sito in Giarre via Vittorio Alfieri n.ri 28 - 30, censito al N.C.E.U. di detto Comune, al foglio 30, part.252, A/4, 5 vani, e sui frutti di esso, che si appartiene."*

INDICAZIONE DEI CONFINI E DATI CATASTALI E CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI.

I dati che individuano l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, le indicazioni dei confini ed i dati catastali sono riportati al superiore paragrafo 3.

VERIFICA DELLA PROPRIETÀ IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO.

Per la verifica della proprietà in capo ai debitori eseguiti si rimanda al superiore paragrafo 4.

ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEL BENE.

Per gli accertamenti relativi alla provenienza del bene si rimanda al superiore paragrafo 5.

IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVI ALL'UNITÀ IN OGGETTO.

Si rimanda al superiore paragrafo 6.

ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' URBANISTICA.

Per gli accertamenti in oggetto si rimanda al superiore paragrafo 7.

REGOLARIZZAZIONE DELLE MODIFICHE APPORTATE.

Per la regolarizzazione delle modifiche apportate si rimanda al superiore paragrafo 8.

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE.

Si rimanda al superiore paragrafo 9.

ACCERTAMENTI SE IL BENE E' OCCUPATO DAL DEBITORE O DA TERZI.

Si rimanda al superiore paragrafo 10.

DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO.

Per la descrizione ed attuale consistenza degli immobili si rimanda al paragrafo 11.

DETERMINAZIONE VALORE DEL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE.

Per la determinazione del valore dell'unità immobiliare e la indicazione delle detrazioni da applicare si rimanda al superiore paragrafo 12.

1) Appartamento in Giarre, via Vittorio Alfieri n. 28 – 30, P. T., al N.C.E.U., foglio 30, part. 252.

Il valore di vendita dell'unità immobiliare nelle attuali condizioni risulta:

$$V_v = € 60.157,98 - € 60.157,98 \times 0.15 = € 51.134,28$$

Ed in c.t. € 51.000,00

Con la presente che si compone di n. 15 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 del sopralluogo;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Ortofoto e pianta, immobile in Giarre, via Vittorio Alfieri n. 28-30;
- 4) Estratto di mappa, visura e planimetria catastale, foglio 30, part. 252;



5) Comunicazione del Comune di Giarre Ufficio Tecnico;

6) Visure Ipotecarie;

7) Copia atto di vendita del 25/7/2012;

Catania 22/12/2025



Il tecnico esperto

Dott. Ing. Carmelo Ciccia

