
TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Sezione Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 9/2024 R.G.Es.

Giudice dell'esecuzione - Dott.ssa MANGIAMELI Nelly Gaia

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESPERTO STIMATORE

Dott. Ing. Caterina Dipollina



INDICE

PREMESSA.....	3
CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI	6
RISPOSTA AI QUESITI	7
QUESITO “a”	7
QUESITO “b”	8
QUESITO “c”	9
QUESITO “d”	9
QUESITO “e”	10
QUESITO “f”	11
QUESITO “g”	11
QUESITO “h”	12
QUESITO “i”	12
QUESITO “j”	13
QUESITO “k”	14
QUESITO “l”	14
QUESITO “m”	15
QUESITO “n”	18
QUESITO “o”	21
QUESITO “p”	21
QUESITO “q”	21
QUESITO “r”	22
CONCLUSIONI	23
ELENCO DEGLI ALLEGATI	24



PREMESSA

La scrivente dott. Ing. Caterina DIPOLLINA, con studio in Gravina di Catania via Caduti del Lavoro n. 46, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania alla posizione n. A 4659 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania alla posizione n. 1196, veniva nominata dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Nelly Gaia MANGIAMELI esperto per la stima dei beni pignorati relativi alla Procedura Esecutiva n. 9/2024 R.G.Es, giusto decreto di nomina notificato a mezzo pec il 18/09/2025.

La scrivente prestava Giuramento di rito in modalità telematica in data 23/09/2025.

La scrivente avendo accettato l'incarico estraeva fascicolo processuale dal portale dei servizi telematici del Tribunale di Catania (www.pst.giustizia.it).

Venivano affidati alla 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 relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c. **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d. **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e. **segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f. **accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g. **provveda alla identificazione catastale dell'immobile**, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene

- provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
 - i. in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica, l'esperto stimatore specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata, indicando: qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti), se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta, L. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP, etc.); se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta, ai sensi del comma 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448, come da ultimo modificata dal Decreto Legge 23.10.2018, n.119; l'esperto stimatore determinerà, altresì, il costo dell'affrancazione dai vincoli, liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);
 - j. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme **in materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
 - k. verifichi, inoltre, ai fini dell'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 oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali allegandole in quota
 - l. 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**).
 - m. 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;

- n. determini **il valore di ciascun immobile** con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria, **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;**
- o. 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;
- p. 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;
- q. 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;
- r. 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 di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

La scrivente provvedeva a notificare a mezzo raccomandata A/R (nn. 61962705752-1 e 61962705753-2) del 29/09/2026 ai debitori esecutati e a mezzo pec del 29/09/2025 alla parte creditrice l'inizio delle operazioni peritali e l'accesso ai luoghi per il giorno 10/10/2025, con invito alle parti a presenziare al sopralluogo (ALLEGATO 1.1).

In data 10/10/25 alle ore 16.00 la scrivente si è portata sui luoghi.

Al sopralluogo oltre alla scrivente erano presenti il custode dell'immobile Avv. Michele Genovese nominato dal G.E. e l'occupante dell'immobile in forza di precario oneroso. Nella stessa data la scrivente ha dato inizio alle operazioni peritali, ha effettuato il sopralluogo di rito con misurazioni metriche e rilievo fotografico.

Al termine del sopralluogo è stato redatto verbale di sopralluogo (ALLEGATO 1.2).

Mediante piattaforma SISTER dell'Agenzia delle Entrate venivano acquisiti: estratto di foglio di mappa, planimetrie catastali e visure catastali degli immobili. Inoltre veniva effettuata sempre mediante piattaforma SISTER ispezione ipotecaria (ALLEGATO 2.4).

Veniva acquisito l'atto di provenienza (Atto di Compravendita) (ALLEGATO 3.1).

In possesso di tutti i dati necessari, ultimati tutti gli adempimenti e accertamenti necessari la scrivente risponde ai quesiti posti.

QUESITO "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.

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e dagli accertamenti condotti risulta che il bene pignorato oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 9/2024 è un appartamento a piano terra di un edificio condominiale sito nel Comune di Gravina di Catania (CT) destinato a civile abitazione.

L'accesso avviene dal numero civico 7 della Via Madonna della Via, già Via San Giovanni Galermo 314 interno 2 piano terra.

L'appartamento è individuato al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania (CT) al foglio di mappa n. 6 particella 883 sub 2 categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 147 mq, escluse aree scoperte 137 mq, rendita catastale € 387,34.

L'appartamento confina a nord con appartamento altra ditta, a est con corpo scala condominiale e con appartamento altra ditta, a sud con area esterna (via Madonna della Via) e a ovest con appartamento altra ditta e con cortile condominiale, salvo migliori confini.

Il bene oggetto di pignoramento risulta intestato ai debitori eseguiti

- per diritto di usufrutto in ragione di 1/1 all'esecutato [REDACTED])
- per diritto di nuda proprietà in ragione di 1/1 a [REDACTED]

È stato possibile constatare in fase di sopralluogo che la planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto.

I restanti dati catastali risultano conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.



QUESITO "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.

Nell'atto di pignoramento immobiliare del 27/12/2023 n. di repertorio 11785 risulta che il bene sottoposto a pignoramento è

"appartamento sito in Gravina di Catania Via Madonna della Via n. 7 (già Via S. Giovanni Galermo n. 314) al piano rialzato, composto da quattro vani ed accessori, confinante a nord con altro appartamento di proprietà [REDACTED] o aventi causa, ad est con vano scala ed altro appartamento di proprietà [REDACTED] o aventi causa, a sud con terreno condominiale e ad ovest con altro appartamento di proprietà [REDACTED] ed area condominiale, salvi migliori confini. In catasto fabbricati del Comune di Gravina di Catania al foglio 6, particella 883, sub. 2 (ex particella 387 giusta variazione del 3/11/2004 protocollo n. CT0326743 in atti dal 3/11/2004 variazione per modifica identificativo), Via san Giovanni Galermo n. 314, pianto t, interno 2, categoria A/2, di classe 3, vani 7.0, superficie catastale totale mq 142, rendita catastale € 451.90"

Si rappresenta che i confini corretti sono i seguenti:

a nord con appartamento altra ditta, a est con corpo scala condominiale e con appartamento altra ditta, a sud con area esterna (via Madonna della Via) e a ovest con appartamento altra ditta e con cortile condominiale.

C'è corrispondenza tra atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione del 16/01/2024 registro generale n. 2550 registro particolare n. 1981.

Il pignoramento ha colpito la quota dei debitori eseguiti in ragione della quota di

1/1 per diritto di usufrutto ([REDACTED])

1/1 per diritto di nuda proprietà ([REDACTED])

A favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP. PER AZIONI per il diritto di proprietà 1/1

QUESITO "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

Dalla consultazione della visura catastale, dalla certificazione ipocatastale e dalla ispezione ipotecaria risulta che l'immobile oggetto di pignoramento è pervenuta agli esecutati:

- [REDACTED]) la quota di USUFRUTTO in ragione di 1/1 per atto di compravendita del 21/07/2020 da potere di [REDACTED]
- [REDACTED]) la quota di NUDA PROPRIETA' in ragione di 1/1 per atto di compravendita del 26/04/2022 da potere di [REDACTED].

QUESITO "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.

Dall'esame della visura catastale, dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, nonché dalla ispezione ipotecaria relativamente alla provenienza dei beni, è stato possibile rilevare che gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti in proprietà degli esecutati per

- atto di compravendita del 21/07/2020 da potere di [REDACTED]
notaio Carmelo Sinatra repertorio 40707/11514, trascritto il 06/08/2020 ai nn. 31232/19336
per la quota 1/1 di usufrutto a [REDACTED]

- atto di compravendita del 26/04/2022 da potere di [REDACTED] notaio Carmelo Sinatra repertorio 41713/12167, trascritto il 06/05/2022 ai nn. 19876/15067 per la quota 1/1 di nuda proprietà a [REDACTED]

A [REDACTED], la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà è pervenuta per atto di compravendita del 28/05/2019 da potere di [REDACTED]. Notaio Cannizzo Marco, repertorio n. 67420 in atti dal 29/05/2019 n. 15514.1/2019.

A [REDACTED], la quota di 1/1 è pervenuta in regime di separazione dei beni per atto di compravendita del 22/09/2000 da potere [REDACTED], notaio Mazzullo Francesco repertorio n. 7277 in atti dal 28/09/2000 trascritto al n. 23107.1/2000.

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, nonché dalla ispezione ipotecaria **è stata verificata la continuità delle trascrizioni del ventennio anteriore la data del pignoramento.**

È stato prodotto l'atto di acquisto del debitore [REDACTED] (- ALLEGATO 3.1)

QUESITO "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

La documentazione presente agli atti e prodotta dalla scrivente risulta completa pertanto è stato possibile procedere all'istruzione della perizia.

QUESITO "f"

accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento

Dall'analisi della documentazione in atti, nonché dagli accertamenti e dalle indagini svolte dalla scrivente presso l'Ufficio Provinciale di Catania – Agenzia del territorio - Sezione di Pubblicità immobiliare, mediante il sistema SISTER, è risultato che sul bene oggetto di causa gravano le seguenti formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni) che verranno cancellate con il decreto di trasferimento:

- ISCRIZIONE del 29/05/2019 - Registro Particolare 2636 Registro Generale 20809 Pubblico ufficiale Notaio Marco Cannizzo Repertorio 67421/43874 del 28/05/2019 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
- TRASCRIZIONE del 27/01/2022 - Registro Particolare 2460 Registro Generale 3277 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 193/2021 del 20/12/2021 ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARAZIONE DI FALLIMENTO
- TRASCRIZIONE del 16/01/2024 - Registro Particolare 1981 Registro Generale 2550 UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO CATANIA Repertorio 11785 del 27/12/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

QUESITO "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*

il bene pignorato oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 9/2024 è un appartamento a piano terra di un edificio condominiale, sito nel Comune di Gravina di Catania (CT), destinato a civile abitazione.

L'accesso avviene dal numero civico 7 della Via Madonna della Via, già Via San Giovanni Galermo 314.

L'appartamento è individuato al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania (CT), (già Via San Giovanni Galermo n. 314) al

- foglio di mappa n. 6 particella 883 sub 2
- categoria A/2, classe 3,
- consistenza 6 vani,
- superficie catastale totale 147 mq, escluse aree scoperte 137 mq,
- rendita catastale € 387,34

L'appartamento confina a nord con appartamento altra ditta, a est con corpo scala condominiale e con appartamento altra ditta, a sud con area esterna (via Madonna della Via) e a ovest con appartamento altra ditta e con cortile condominiale, salvo migliori confini.

È stato possibile constatare in fase di sopralluogo che la planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto.

È stata estratta planimetria catastale dal portale SISTER (ALLEGATO 2.2)

QUESITO "h"

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

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato è inserito in particella satura, con aree esterne di pertinenza (aree comuni non censibili) inferiori a mq 5.000, pertanto non è stato richiesto certificato di destinazione urbanistica.

QUESITO "i"

in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica, l'esperto stimatore specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata, indicando: qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti), se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta, L. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP, etc.); se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta, ai sensi del comma 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448, come da ultimo modificata dal Decreto Legge 23.10.2018, n.119; l'esperto stimatore determinerà, altresì, il costo dell'affrancazione dai vincoli, liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione)

Non si è nel campo di applicazione di cui al punto i

QUESITO "j"

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

Il bene pignorato oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 9/2024 fa parte di un complesso edilizio per civile abitazione, composto nel suo insieme da palazzine con accesso dalla Via Madonna della Via, già Via San Giovanni Galermo 314.

In particolare l'appartamento oggetto di pignoramento ha accesso dal numero civico 7 della Via Madonna della Via, è ubicato al piano terra ed è identificato con l'interno 2.

La palazzina in cui ricade l'immobile pignorato risulta edificata giusto provvedimento rilasciato dal Comune di Gravina di Catania in data 13/08/1968 e successive varianti n. 27 del 27/04/1972 (ALLEGATO 3.2). In data 27/07/1972 il Comune di Gravina di Catania rilasciava certificato di Agibilità (ALLEGATO 3.3).

Previa acquisizione della documentazione urbanistica, si relaziona quanto segue.

È presente una comunicazione notizia di reato del 27/02/2023 prot. 6751 (ALLEGATO 3.4), in cui viene notificata la realizzazione di opere abusive. Nello specifico le opere abusive vengono così dettagliate:

- sostituzione di una finestra con porta finestra
- ampliamento del balcone sud est
- realizzazione di tettoia in ferro

Inoltre, sono presenti delle difformità rispetto agli elaborati progettuali di piano tipo della Variante n.27 del 27/04/1972, che riguardano delle variazioni circa la distribuzione interna dei locali.

Sarà possibile regolarizzare le suddette difformità, o in alternativa dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi.

Il costo per la regolarizzazione andrà detratto dal valore di stima.

I costi per la regolarizzazione comprenderanno la presentazione di documentazione (CILA/SCIA presso enti (Ufficio Urbanistica Comune di Gravina di Catania; Genio Civile)

Si stima un costo per

- CILA in sanatoria tardiva per opere interne, (oblazione, oltre spese tecniche e diritti di segreteria);
- SCIA in sanatoria o altro provvedimento equivalente con deposito al Genio Civile di un C.I.S. (Certificato di Idoneità Statica) per l'ampliamento del balcone e regolarizzazione prospetto (oblazione, diritti di segreteria, oneri costo di costruzione e spese tecniche).
- La tettoia in ferro dovrà essere rimossa.

I costi di tale regolarizzazione possono essere quantificati in via approssimativa in euro 6.000,00 che andranno detratti dal valore di stima dell'immobile.

QUESITO "k"

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

Durante il sopralluogo è stato possibile constatare che la planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto.

Non risulta conforme al progetto depositato -pianta tipo del progetto di variante n. 27 del 27/04/1972 (Vedi ALLEGATO 3.2).

Si stima una somma di € 6.000,00 per la regolarizzazione delle difformità.

Detta somma andrà detratta dal valore di stima dell'immobile pignorato.

QUESITO "l"

*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**).*

Durante il sopralluogo è stato possibile appurare che l'immobile è occupato terzi, in forza di precario oneroso intercorso con il Fallimento [REDACTED].

La scrivente, su richiesta del Custode Avv. Genovese, ha espresso parere di congruità sul canone mensile corrisposto.

In accordo a quanto stabilito dalle **"RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV"**, si afferma che l'immobile risulta **occupato terzi in forza di precario oneroso non registrato**.

QUESITO "m"

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.

Il bene pignorato oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 9/2024, che per le caratteristiche costituisce un unico lotto, è composto da un appartamento a piano terra sito nel Comune di Gravina di Catania (CT).

L'accesso avviene dal numero civico 7 della Via Madonna della Via, già Via San Giovanni Galermo 314.

L'appartamento è individuato al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania (CT) al foglio di mappa n. 6 particella 883 sub 2 categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 147 mq, escluse aree scoperte 137 mq, rendita catastale € 387,34.

La Via Madonna della Via è prossima al centro del paese etneo di Gravina di Catania e del quartiere di San Giovanni Galermo (Immagine 01 e 02).

In questo ambito territoriale troviamo immobili destinati prevalentemente al settore residenziale di tipo popolare ed economico.

La zona è ben servita ed è prossima agli svincoli autostradali.

L'appartamento non è dotato di posti auto condominiali o garage.

L'appartamento confina a nord con appartamento altra ditta, a ovest con corpo scala condominiale e con appartamento altra ditta, a sud con area esterna (via Madonna della Via) e a est con appartamento altra ditta e con cortile condominiale, salvo migliori confini.

L'edificazione dell'immobile risale agli anni settanta.

L'edificio in cui è inserito l'appartamento oggetto di pignoramento è servito da corpo scala e ascensore ha in totale n. 5 di piani fuori terra, oltre un piano seminterrato.

Fa parte di un complesso residenziale di sei palazzine che presentano una pianta a stella.

L'appartamento è identificato con l'interno 2 del civico 7 e occupa una porzione di piano terra.

La **struttura portante** dell'intero edificio è in cemento armato ordinario con elementi del tipo trave-pilastro.

Le tamponature esterne e le tramezzature sono in laterizio.

La copertura della palazzina è piana, a terrazza.

L'appartamento ha due affacci esterni sul cortile condominiale sui prospetti sud ed est.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile condominiale è discreto, mentre lo stato di conservazione dell'appartamento è mediocre.

Ai fini della vendita è stato individuato un **unico lotto** costituito da un appartamento a piano terra composto dai seguenti vani:

- INGRESSO SOGGIORNO (FO 3, FO 4, FO 5, FO 6)
- VANO 1 CAMERA DA LETTO (FO8)
- VANO 2 CAMERA DA LETTO (FO 9)
- CORRIDOIO (FO 7, FO10)
- CUCINA (FO 11)
- BAGNO (FO 12)
- RIPOSTIGLIO (FO 13)
- BALCONE SUD ED EST (FO 14, FO 15)

Si accede da strada pubblica (Via Madonna della Via n. 7) (Immagine 03, Immagine 04) al corpo scala condominiale, dotato anche di ascensore (FO 1, FO 2).

L'ingresso presenta gradini di accesso quindi non rispetta i requisiti per il superamento delle barriere architettoniche.

Da corpo scala condominiale si accede all'interno 2 direttamente in un ampio soggiorno (FO 3, FO 4, FO 5, FO 6).

A sud un corridoio distribuisce così gli ambienti (FO 7 FO10):

vano 1 (FO 8)

vano 2 (FO 9),

cucina (FO 11),

bagno (FO 12),

ripostiglio (FO 13).



Lungo il prospetto sud ed est si sviluppa per il semiperimetro un balcone (FO 14 e FO 15).

Tutti gli ambienti sono pavimentati in gres porcellanato.

Il bagno è attrezzato con wc, lavabo, bidet e doccia. Il rivestimento delle pareti del bagno e della cucina ha un'altezza di circa ml 2.20.

L'altezza utile interna è di ml 3.00.

Gli ambienti sono intonacati con intonaco civile e tinteggiati con idropittura lavabile e presentano evidenti problemi di umidità da risalita capillare.

Gli infissi esterni sono in ferro i sistemi oscuranti in serrande avvolgibili in pvc.

Gli infissi interni sono in legno tamburato.

SUPERFICI NETTE

Le superfici nette sono specificate nella seguente tabella:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA
SOGGIORNO	mq 49.00
CORRIDOIO	mq 13.30
VANO 1 CAMERA DA LETTO	mq 16.60
VANO 2 CAMERA DA LETTO	mq 13.50
CUCINA	mq 16.40
BAGNO	mq 7.10
RIPOSTIGLIO	mq 4.50
BALCONE SUD ED EST	mq 49.00

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale è stata calcolata, in accordo al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, dalla sommatoria della superficie dei vani principali e accessori diretti, compreso dei muri interni e perimetrali esterni fino ad uno spessore di cm 50.

Per il computo delle superfici dei muri esterni in comunione si è considerata una incidenza del 50% per spessore massimo di cm 25.

Per i balconi si è considerata un'incidenza del 25%, applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%

Alla luce di quanto sopra le superfici commerciali risultano:



Destinazione	Sup. Netta (mq)	Sup. Lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Commerciale (mq)
SOGGIORNO	mq 49.00	mq 55.00	100%	mq 55.00
CORRIDOIO	mq 13.30	mq 14.60	100%	mq 14.60
VANO 1 CAMERA DA LETTO	mq 16.60	mq 18.30	100%	mq 18.30
VANO 2 CAMERA DA LETTO	mq 13.50	mq 14.90	100%	mq 14.90
CUCINA	mq 16.40	mq 18.00	100%	mq 18.00
BAGNO	mq 7.10	mq 7.80	100%	mq 7.80
RIPOSTIGLIO	mq 4.50	mq 5.00	100%	mq 5.00
BALCONE SUD ED EST	mq 49.00	mq 49.00	25% fino a 25 mq oltre 10%	mq 8.65

Superficie commerciale mq 142,25

QUESITO "n"

*determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato***

Scopo della presente relazione estimativa è di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile alla data attuale

Si tratta di determinare il valore congruo o comunque commerciale dell'unità citata, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici avrebbe la maggiore probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta.

Secondo la dottrina estimale per la determinazione di detto valore di mercato sono due i procedimenti da adottare, aventi come fondamento logico la comparazione: metodo diretto sintetico e metodo indiretto o analogico.

Nel caso in esame è stato adottato il criterio di stima sintetico comparativo.

La stima sintetica comparativa conduce "al più probabile valore di mercato" attraverso indagini rivolte ad operazioni di compravendita di immobili aventi caratteristiche simili a quello preso in esame in quanto a destinazione d'uso, ubicazione, età, tipologia costruttiva ed edilizia, condizioni d'uso e manutenzione, nonché stato di conservazione.

Il giudizio estimativo è stato espletato con modalità empiriche e con l'elaborazione critica a mezzo di confronto di dati e informazioni di carattere immobiliare assunte sia dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuti presso l'Agenzia delle Entrate di Catania, sia da dati storici riguardanti valutazioni o alienazioni effettuate nella medesima zona per immobili simili, sia da offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate, listini di mercato, ecc.

ANALISI DI STIMA:

✓ OSSERVATORIO IMMOBILIARE:

Dalla consultazione delle tabelle pubblicate dall'Agenzia del Territorio, Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'anno 2025 I semestre, per la Zona Suburbana di Gravina di Catania *FASANO - LARGO BARRIERA-FRATELLI BANDIERA-ORSI*, in cui ricade la Via Madonna della Via, **per immobili a destinazione d'uso residenziale di tipo civile** in stato conservativo normale il valore di mercato unitario risulta compreso tra 870,00 €/mq e 1.300,00 €/mq.

✓ OFFERTE DI VENDITA:

Sono state prese in considerazione un numero congruo di inserzioni di compravendita significative di immobili focalizzate sullo stesso "segmento di mercato", nelle medesime condizioni di conservazione, tipologia, caratteristiche costruttive, ecc.

COMPARABLES PER IL SEGMENTO DI MERCATO					
N.	Tipologia	Ubicazione	Prezzo	Superficie	Prezzo/mq
1	Appartamento	Via Madonna della Via	€ 128.000	136 mq	941,20 €/mq
2	Appartamento	Via Madonna della Via	€ 94.000	114 mq	825.00 €/mq
3	Appartamento	Via Madonna della Via	€ 119.000	135 mq	881,50 €/mq
4	Appartamento	Via Coviello	€ 95.000	72 mq	1.319,20 €/mq
5	Appartamento	Via Oberdan	€89.000	65 mq	1.360,00 €/mq
Valore medio unitario delle inserzioni					1.065,38 €/mq
Ragguaglio alea di contrattazione (15%)					905,60 €/mq

Il valore unitario medio delle inserzioni è stato ragguagliato con l'alea di contrattazione, ovvero il divario tra prezzo di offerta e valore effettivo di vendita. Per quanto sopra è stato ritenuto opportuno applicare una detrazione pari al 15%, ricavando un valore unitario medio ragguagliato arrotondato pari a €/mq 905,00.

✓ VALORE MEDIO DI STIMA:

Dai valori ricavati dall'Osservatorio Immobiliare e dalle offerte di vendita sul mercato, si ricava il **valore medio di stima**:

$$V_{\text{medio di stima}} = \text{€/mq } 870,00 + 1.300,00 + 905,00 : 3 = 1.025,00 \text{ €/mq}$$

✓ DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE:

Essendo la superficie commerciale dell'immobile pari a 142,25 mq, si ottiene il più probabile valore di mercato pari a

$$V_{\text{mercato}} = \text{Valore medio di stima €/mq} \times \text{superficie commerciale mq}$$

$$V_{\text{mercato}} = \text{€ } 1.025,00/\text{mq} \times 142,25 \text{ mq} = \text{€ } 145.806,25$$

Occorre decurtare il costo per la regolarizzazione delle verande e delle opere interne

$$\text{€ } 145.806,25 - \text{€ } 6.000,00 = \text{€ } 139.806,25$$

In funzione del piano, dello stato di manutenzione e dell'esposizione, si utilizzano i seguenti coefficienti correttivi.

Coefficiente di piano -10%

Coefficiente stato di conservazione immobile e impianti -10%

Esposizione +5%

$$C = (0.90 \times 0.90 \times 1.05) = 0,8505$$

$$\text{€ } 139.806,25 \times 0.8505 = 118.905,21$$

Occorre altresì tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia da vizi del bene venduto.

Per il caso in esame si ritiene congrua una decurtazione del 15%

$$\text{€ } 118.905,21 - 15\% = \text{€ } 101.069,43$$

in cifra tonda € 101.000,00 (euro centounomila/00).

QUESITO "o"

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

Per le caratteristiche del bene pignorato, per la tipologia, per l'ubicazione e per la sua destinazione d'uso si procederà alla vendita in un **UNICO LOTTO**

QUESITO "p"

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;

Durante il sopralluogo di giorno 10 ottobre 2025 è stato effettuato rilievo metrico e fotografico. Si allega documentazione fotografica e planimetria con i coni ottici (ALLEGATO 4).

Mediante il sistema SISTER dell'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati Ufficio provinciale di Catania sono state acquisite planimetrie catastali degli immobili (ALLEGATO 2.2).

QUESITO "q"

*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*

Il pignoramento ha colpito la quota dei due debitori esecutati in ragione di

1/1 per diritto di usufrutto ([REDACTED])

1/1 per diritto di nuda proprietà ([REDACTED])

QUESITO "r"

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 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.

Non si è nel caso di più beni pignorati in quota.

Trattasi di un lotto che risulta in testa ai debitori eseguiti che detengono:

1/1 per diritto di usufrutto ([REDACTED])

1/1 per diritto di nuda proprietà ([REDACTED])

LOTTO UNICO

Intera proprietà di appartamento in Via Madonna della Via n. 7 piano terra interno 2 individuato al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania (CT), (già Via San Giovanni Galermo n. 314) al

- foglio di mappa n. 6
- particella 883 sub 2
- categoria A/2, classe 3,
- consistenza 6 vani,
- superficie catastale totale 147 mq, escluse aree scoperte 137 mq,
- rendita catastale € 387,34

Superficie commerciale: 142,25 mq

Valore a base d'asta: € 101.000,00 (euro centounomila/00)

Ritenendo con la redazione della presente perizia di avere espletato l'incarico di esperto del Giudice, avendo ottemperato allo svolgimento di accertamenti e verifiche di rito indispensabili per rispondere ai quesiti, la scrivente rimette la presente consulenza tecnica, unitamente agli allegati composti da elaborati prodotti e documenti acquisiti nel corso delle operazioni peritali.

Rimanendo in ogni caso a disposizione per eventuali chiarimenti, la scrivente ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata.

Gravina di Catania,

Il tecnico esperto per la stima
Dott. Ing. Caterina Dipollina
f.to digitalmente



- ALLEGATO 1

SOPRALLUOGO

1.1 Comunicazione inizio operazioni peritali

1.2 Verbale di sopralluogo

- ALLEGATO 2

AGENZIA DELLE ENTRATE - CATASTO E ISPEZIONI IPOTECARIE

2.1 Estratto foglio di mappa (Foglio n.6 part. 883)

2.2 Planimetria catastale (Foglio 6 Part. 883 sub. 2)

2.3 Visura storica catastale (Foglio 6 Part. 883 sub. 2)

2.4 Ispezione ipotecaria per immobile e note (Foglio 6 Part. 883 sub. 2)

- ALLEGATO 3

DOCUMENTI VARI

3.1 Copia atto di compravendita

3.2 Variante del 27/04/1972

3.3 Agibilità

3.4 Verbale comunicazione reato

- ALLEGATO 4

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E GRAFICO

