



TRIBUNALE CIVILE DÌ CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



PROCEDIMENTO:..... N. 90500019/2005 R. G.
MAGISTRATO DESIGNATO:..... DOTT.SSA NELLY GAIA MANGIAMELI
GENERALITA' C.T.U.:..... ING. LUIGI AMOROSO
NOTIFICA INCARICO:..... 19 MARZO 2026
GURAMENTO C.T.U.:..... 21 MARZO 2026
CREDITORE PROC.:..... XXXXXXXX.
DEBITORE ESECUTATO:..... XXXXXXXXXX

INDICE -

1.Premessa :	pag. 3
2.Risposte ai quesiti del mandato	
Punto a) – Identifichi esattamente i beni pignorati.....	pag. 4
Punto b) – Verifichi la Correttezza dei dati nell'atto di pignoramento.....	pag. 4
Punto c) – Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore....	pag. 5
Punto d) – Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i.....	pag. 5
Punto e) – Segnali al Giudice incompletezza della documentazione.....	pag. 5
Punto f) – Accerti le formalità da cancellare alla vendita.....	pag. 5
Punto g) – Provveda alla identificazione catastale.....	pag. 7
Punto h) – Indichi la destinazione urbanistica del/i bene/i.....	pag. 7
Punto i) – Accerti per i fabbricati la conformità urbanistica.....	pag. 7
Punto j) – In caso di immobili abusivi controlli la possibilità di sanatoria.....	pag. 7
Punto k) – Verifichi inoltre ai fini della istanza di condono.....	pag. 7
Punto l) – In caso di immobili abusivi.....	pag. 8
Punto m) – Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri gravanti.....	pag. 8
Punto n) – Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri da cancellare.....	pag. 8
Punto o) – Verifichi se gli immobili siano gravati da censo, livello.....	pag. 8
Punto p) – Accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione.....	pag. 8
Punto q) – Accerti se i beni siano abitati dal debitore.....	pag. 8
Punto r) – Elenchi ed individui i beni evidenziando tutti gli elementi utili.....	pag. 9
Punto s) – Determini il valore di mercato di ciascun immobile.....	pag. 10
Punto u) – Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in lotto.....	pag. 12
Punto v) – Alleghi idonea documentazione fotografica.....	pag. 12
Punto w) – Accerti nel caso si trovi di bene indiviso.....	pag. 12
Punto x) – Nel caso in cui siano presenti più beni pignorati.....	pag. 12
3.Conclusioni :	pag. 13

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n.90500019/2005

promosso da XXXXXX. Srl contro XXXXXX

G. E. DOTT.SSA NELLY GAIA MANGIAMELI

1. PREMESSA

Con Decreto del 29 Marzo 2026, l'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Catania Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli, richiamava lo scrivente lo scrivente Dott. Ing. Luigi Amoroso regolarmente iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania e all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A/3456, affinché sotto il vincolo del precedente giuramento integrasse la relazione di stima in relazione al lotto 1, concedendo termine di giorni 90. – Il C.T.U., preso atto del mandato, ristudiata la documentazione agli atti, a mezzo pec e raccomandata fissava per il giorno 5 Maggio 2026 il sopralluogo presso l'immobile sito in Bronte, via Cortile Vulcano 21 con invito alle parti a comparire.

Il giorno convenuto alle ore 16,00 lo scrivente si recava sui luoghi stabiliti per identificare ed esaminare l'immobile oggetto del pignoramento. Sui luoghi, lo scrivente ha incontrato il debitore esecutato ed è stato stilato verbale in allegato alla presente.

Le operazioni peritali, sulla scorta della mappa e planimetrie reperite presso i preposti uffici, si sono svolte con un'attenta analisi e verifica dell'immobile pignorato, eseguendo i necessari rilievi planimetrici e producendo idonea documentazione fotografica (*Cfr. verbale di sopralluogo*).

Successivamente venivano effettuate indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari al fine di verificare eventuali iscrizioni o trascrizioni antecedenti e successive alla data del pignoramento riguardanti le unità immobiliari in oggetto. Inoltre a completamento delle operazioni, il sottoscritto esperiva le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato.

2. RISPOSTE AI QUESITI DEL 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.

La procedura esecutiva n. 90500019/2005 R.G.E., in danno di xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx, trae origine dal pignoramento notificato in data 25 Maggio 2005 trascritto ai nn. 46806-25630 a favore di Cassa San Giacomo spa, successivamente rinnovato in data 15 Gennaio 2025 e trascritto ai nn. 1477/1145 indicando quale bene pignorato nel Comune di Bronte il seguente immobile:

UNITÀ IMMOBILIARE – FOGLIO 82 – PARTICELLA 6914 (EX 6391) – SUB.1

Appartamento sito nel Comune di Bronte, P.T., censito al N.C.E.U. al Foglio 82, Particella 6914, Sub.1, di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei debitori esegutati xxxxxx xxxxxxxx.

DATI CATASTALI

L'immobile censito nel Comune di Bronte, risultano essere di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei debitori esegutati xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx (Cfr. planimetria e visure catastali aggiornati).

ABITAZIONE

ADATTAMENTO						
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
82	6914	1	A/4	3	3.5 vani	€ 84,96
INDIRIZZO		via Cortile Vulcano n. 21 (ex via Unita 19) piano terra				
	SITUAZIONE DEGLI INTESTATI					
	XXXXXXXXXX			Proprietà per 1/2		
	XXXXXXXXXX			Proprietà per 1/2		

CONFINI

UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 82 – PARTICELLA 6914 - SUB.1

Appartamento ubicato in via Cortile Vulcano 21 confinante: a Nord proprietà Russo, a Sud con proprietà xxxxxxxx, ad Est e Ovest con cortile vulcano.

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.

I dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare, rinnovato in data 15 Gennaio 2025 e trascritto ai nn. 1477/1145 contro i debitori esegutati risultano corretti. Si riscontra inoltre corrispondenza tra l'atto e la relativa nota di trascrizione.

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.

L'immobile censito nel Comune di Bronte, risulta essere di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei debitori esecutati xxxxxxxx xxxxxx in virtù dell'atto di compravendita in notaio Michele Guzzardi del 14/02/1991 trascritto il 15/02/1991 ai nn. 8644/6822 da potere dei coniugi xxxxxxxxxxxx nato a Bronte il 13/11/1956 e xxxxxxxxxxxx nata a Bronte il 26/07/1963.

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.

A xxxxxxxx e xxxxxxxx l'immobile di cui sopra era pervenuto per atto di compravendita Notaio Giorgio Licciardello del 19/12/1985 trascritto il 09/01/1986 ai nn. 1044/863 da potere di xxxxxxxx xxxxxx nato a Bronte il 20/03/1935.

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 prodotta risulta completa ai fini degli accertamenti.

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.

Le Formalità esistenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania sulle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione sono le seguenti (*Cfr. Ispezione ipotecaria*):

UNITÀ IMMOBILIARE – FOGLIO 82 – PARTICELLA 6914 (EX 6391) – SUB.1

1. TRASCRIZIONE del 15/02/1991 - Registro Particolare 6822 Registro Generale 8644 Pubblico ufficiale GUZZARDI MICHELE Repertorio 109945 del 14/02/1991 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine
2. ISCRIZIONE del 15/02/1991 - Registro Particolare 921 Registro Generale 8645 Pubblico ufficiale GUZZARDI MICHELE Repertorio 109946 del 14/02/1991 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato immagine

3. ISCRIZIONE del 12/10/1993 - Registro Particolare 4135 Registro Generale 34074
Pubblico ufficiale GRASSI FABRIZIO Repertorio 70787 del 11/10/1993
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
CONDIZIONATO Nota disponibile in formato immagine Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 1700 del 30/04/2013
4. TRASCRIZIONE del 10/07/1995 - Registro Particolare 16075 Registro Generale 21917
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 28/06/1995 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato immagine
5. ISCRIZIONE del 10/06/2004 - Registro Particolare 7331 Registro Generale 29985 Pubblico ufficiale
MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 24142/2003 del 16/04/2004
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 Nota
disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE del 23/05/2005 - Registro Particolare 11522 Registro Generale 34818 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE CIVILE Repertorio 143/2004 del 25/09/2004 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da
DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del 11/07/2005 - Registro Particolare 25630 Registro Generale 46806
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 133 del 25/05/2005
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile
in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 1145 del 15/01/2025
8. ISCRIZIONE del 12/03/2009 - Registro Particolare 4252 Registro Generale 15912 Pubblico ufficiale SERIT
SICILIA Repertorio 150698/2008 del 20/02/2009 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI
DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 5726 del 03/08/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE)
9. ISCRIZIONE del 30/04/2013 - Registro Particolare 1700 Registro Generale 23269
Pubblico ufficiale GRASSI FABRIZIO Repertorio 70787 del 11/10/1993
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Nota disponibile in formato elettronico Formalita di
riferimento: Iscrizione n. 4135 del 1993
10. TRASCRIZIONE del 15/01/2025 - Registro Particolare 1145 Registro Generale 1477 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE Repertorio 133/2005 del 25/05/2005 ATTO ESECUTIVO/CAUTELARE IN
RINNOVAZIONE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Nota disponibile in formato
elettronico - Formalita di riferimento: 1.Trascrizione n. 25630 del 2005.

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.

UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 82 – PARTICELLA 6914 - SUB. 1

Da quanto rilevato in sede di sopralluogo, il CTU ha potuto verificare che l'attuale documentazione catastale, riferita all'unità immobiliare non presenta nessuna difformità ad eccezione della particella **6391** che risulta soppressa a favore della particella **6914** per allineamento mappe, incluso l'indirizzo via Unità 19 rispetto all'attuale via Cortile Vulcano. (Cfr. *visura catastale aggiornata*).

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

Per la natura del bene non risulta necessario produrre il certificato di destinazione urbanistica.

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.

L'immobile in oggetto risulta edificato in data antecedente al 1967 ed è stato accatastato nel Giugno del 1972; allo stato attuale risulta essere privo del relativo certificato di abitabilità.

j) In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai dell'art. 36 dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicandi 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.

L' immobile in oggetto non risulta abusivo.

k) Verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. **40** , **6° comma** della **legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di 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.

Per gli immobili in oggetto non sono previste istanze di condono edilizio.

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.

Per l'immobili in oggetto non esistono abusi insanabili quindi non esistono ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera di Enti Pubblici territoriali.

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.

Non esistono formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale gravanti sui beni.

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

Non esistono 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.

Gli immobili non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

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**.

Non ci sono le condizioni per la costituzione di un condominio.

q) Accerti se i **beni pignorati siano abitati dal debitore** (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) **o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio **(si rimanda a tal proposito alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto mod. 4/rev)**.

Il sottoscritto C.T.U. ha verificato che l'immobile di cui sopra risulta essere nella disponibilità del Custode Giudiziario Dott.ssa Grazia Catanzaro in sostituzione dei debitori esecutati, ai quali è stata data la facoltà di presentare istanza di autorizzazione ad abitare l'appartamento così come relazionato dallo stesso.

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.

L'unità immobiliare sotto riportata, ubicata al piano terra, fa parte di un vecchio corpo di fabbrica che presenta una struttura portante in muratura. La zona in cui insiste risulta fornita di attività commerciali necessarie come bar, farmacie, market e molto altro, inoltre è ben collegata dalla strada statale 284 alle località limitrofe. L'ingresso all'appartamento avviene attraverso l'ingresso prospiciente la suddetta via Cortile Vulcano per i quali se ne riporta la descrizione e consistenza:

- UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 82 – PARTICELLA 6914 - SUB. 1

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Bronte, via Cortile Vulcano n.21, piano terra, censita al N.C.E.U. al Foglio 82, Particella 6914, Sub.1.

Trattasi di un appartamento facente parte di un edificio in a due elevazioni fuori terra in muratura, composto da 3 vani più accessori. L'immobile si presenta in buone condizioni generali e al suo interno risulta abbastanza luminoso malgrado sia posto al piano terra. L'ingresso all'immobile avviene dal civico n. 21 di via Cortile Vulcano. L'altezza utile interna è di metri 2.80

Le sue caratteristiche e le rifiniture principali sono le seguenti:

- Portone d'ingresso in legno vetrato, con oscuranti e protezione in ferro;
- Pavimentazione parte in piastrelle e parte in marmette pressate di cemento e graniglia di marmo;
- Tamponamenti e tramezzi in laterizio;
- Intonaci di tipo tradizionale con idropittura lavabile e ducotone;
- Pareti bagno e lavanderia in piastrelle di maiolica fino ad altezze di 1.20 mt.;
- Infissi interni in legno tamburato cieco;
- Infissi esterni in legno con persiana;
- Servizio igienico tradizionale, fornito di cinque pezzi sanitari tipo standard;

L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico, riscaldamento.

La superficie commerciale dell'immobile (comprensiva dei muri perimetrali, dei tramezzi, le superfici ponderate ad uso esclusivo e delle pertinenze) è pari a :

• **Superficie Commerciale** **87.00 mq**

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 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).

Il valore dell'unità immobiliare di cui sopra verrà determinato dalla media aritmetica dei valori ottenuti dai due procedimenti di stima seguenti:

Sintetica – Comparativa (*basata sul probabile valore di mercato in zona*).

Il procedimento utilizzato, per determinare il valore di mercato, è quello basato sul metodo sintetico-comparativo con riferimento ai prezzi unitari di beni simili o assimilabili, desunti dalle indagini eseguite sui luoghi e nelle zone limitrofe, da informazioni acquisite presso agenzie immobiliari locali, nonché dalle risultanze elaborate dall'Osservatorio Mercato Immobiliari dell'agenzia del Territorio dell'Ufficio Tecnico Erariale. Supportato da queste fonti e tenuto conto delle condizioni generali, ubicazione e rifiniture degli immobili, lo scrivente ha potuto determinare con buona approssimazione che i prezzi di mercato di alloggi ricadenti in zona urbanisticamente equivalente variano come di seguito riportato:

- Abitazioni tipo civile:	€/mq	Min_480,00 - Max_ 680,00
---------------------------	------	--------------------------

Capitalizzazione del reddito (*basata sul potenziale reddito da locazione*).

Il procedimento utilizzato si basa sulla capitalizzazione dei redditi attraverso la determinazione del reddito lordo, la determinazione delle spese in detrazione, la determinazione del reddito netto e del saggio di capitalizzazione. Si utilizzerà un canone di locazione desunto dal mercato di libera trattazione (L.431/98). Pertanto sulla base delle considerazioni sopra riportate si procede alla valutazione dell'immobile oggetto del pignoramento sito nel Comune di Bronte presso la via Cortile Vulcano n. 21.

- UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 82 – PARTICELLA 6914 - SUB. 1

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Bronte, via Cortile Vulcano n.21, piano terra, censita al N.C.E.U. al Foglio 82, Particella 6914, Sub.1.

Stima Sintetica - Comparativa

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate l'ubicazione, la vicinanza di servizi, la tipologia costruttiva, la finiture, la dotazione di impianti, influenti sul bene si assegna all'unità immobiliare un valore di mercato pari a 580,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = m_q 87,00 \times \text{€/mq } 580,00 = \text{€ } 50.460,00$$

Stima per Capitalizzazione del reddito

Considerando il canone di locazione mensile pari ad € 220,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (Reddito Lordo Mensile)	€ 220,00/mese
RLA (Reddito Lordo Annuo) = 220,00 x 12 mesi	€ 2.640,00
RN (Reddito Netto Annuo) = RLA - 20% spese = € 2.640,00 - 0.20 x 2.640,00	€ 2.112,00
C (Tasso di Capitalizzazione)	C = 3,5 %
Va (Valore Attuale dell'immobile) = RN/C = 2.112,00/0.035	€ 60.343,00

Risultati

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati per cui si ottiene:

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 60.343,00 + \text{€ } 50.460,00) / 2 = \text{€ } 55.401,50$$

infine al suddetto valore si opera una riduzione del 10% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto per cui si ottiene in cifra tonda per difetto:

$$V_r = \text{€ } 55.401,50 - \text{€ } 55.401,50 \times 0.10 = \text{€ } 50.000,00$$

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.

Si consiglia di procedere alla vendita in un unico lotto.

v) Alleghi 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.

Vedi allegati alla relazione – L'unità immobiliare sotto riportata fa parte del compendio pignorato sito nel Comune di Bronte, presso la via Cortile Vulcano 21.

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.

Il bene risulta essere di proprietà esclusiva dei debitori esecutati. Si consiglia pertanto di procedere alla vendita dell'unità immobiliare in un unico lotto per un valore complessivo seguente:

LOTTO UNICO

- UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 82 – PARTICELLA 6914 - SUB.1

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Bronte, via Cortile Vulcano n.21 piano terra, censita al N.C.E.U. al Foglio 82, Particella 6914, Sub.1.

Valore Complessivo del lotto _____ **€ 50.000,00**

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 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.

I beni risultano pignorati per intero e non in quota quindi non è necessario predisporre alcun progetto di divisione.

3. CONCLUSIONI

Il pignoramento grava per l'intera quota rispetto gli immobili. Per quanto già espresso nella presente relazione si riassume di seguito il bene valutato e il suo valore di stima con riferimento agli attuali prezzi di mercato:

LOTTO UNICO

- UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 82 – PARTICELLA 6914 - SUB.1

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Bronte, via Cortile Vulcano n.21, piano terra, censita al N.C.E.U. al Foglio 82, Particella 6914, Sub.1.

Valore Complessivo del lotto _____ **€ 50.000,00**

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione in cui si è cercato di fornire al G.E., oltre alla stima, tutti i dati necessari per la vendita delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Catania, 15 Giugno 2026

Il C.T.U.

Ing. Luigi Amoroso



TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n.90500019/2005

promosso da xxxxxxxxxx. Srl contro xxxxxxxx xxxxxx

G. E. DOTT.SSA NELLY GAIA MANGIAMELI

SCHEDA RIEPILOGATIVA IMMOBILE PIGNORATO

Trattasi di un appartamento facente parte di un edificio in a due elevazioni fuori terra in muratura, composto da 3 vani più accessori. L'immobile si presenta in buone condizioni generali e al suo interno risulta abbastanza luminoso malgrado sia posto al piano terra. L'ingresso all'immobile avviene dal civico n. 21 di via Cortile Vulcano. L'altezza utile interna è di metri 2.80

Le sue caratteristiche e le rifiniture principali sono le seguenti: Portone d'ingresso in legno vetrato, con oscuranti e protezione in ferro; Pavimentazione parte in piastrelle e parte in marmette pressate di cemento e graniglia di marmo; Tamponamenti e tramezzi in laterizio; Intonaci di tipo tradizionale con idropittura lavabile e ducotone; Pareti bagno e lavanderia in piastrelle di maiolica fino ad altezze di 1.20 mt.; Infissi interni in legno tamburato cieco; Infissi esterni in legno con persiana; Servizio igienico tradizionale, fornito di cinque pezzi sanitari tipo standard; L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico, riscaldamento. La superficie commerciale dell'immobile (comprensiva dei muri perimetrali, dei tramezzi, le superfici ponderate ad uso esclusivo e delle pertinenze) è pari a : **87.00 mq**

IDENTIFICATIVI CATASTALI

ABITAZIONEFOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
82	6914	1	A/4	3	3.5 vani	€ 84,96
INDIRIZZO		via Cortile Vulcano n. 21 (ex via Unita 19) piano terra				
	SITUAZIONE DEGLI INTESSTATI					
	XXXXXXXXXX			Proprietà per 1/2		
	XXXXXXXXXX			Proprietà per 1/2		

VALORE STIMATO DEL LOTTO

- UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 82 – PARTICELLA 6914 - SUB.1

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Bronte, via Cortile Vulcano n.21, piano terra, censita al N.C.E.U. al Foglio 82, Particella 6914, Sub.1.

Valore Complessivo del lotto € 50.000,00

SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile in oggetto risulta edificato in data antecedente al 1967 ed è stato accatastato nel Giugno del 1972; allo stato attuale risulta essere privo del relativo certificato di abitabilità.

DISPONIBILITA': Bene occupato dal Debitore Esecutato

Catania 14 Giugno 2026

C.T.U.: ING. LUIGI AMOROSO