

- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25,00.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Alla luce di quanto sopra, la superficie commerciale (Sc) è:

$$Sc = SL_{ab} + S_{rb} + S_{rv}$$

$$Sc = 92,09 \text{ mq} + 1,26 \text{ mq} + 4,29 \text{ mq} = 97,64 \text{ mq}$$

SL_{ab} = Superficie lorda dell'unità abitativa = 92,09 mq

S_{rb} = Superficie ragguagliata balcone 1 = $(4,20 \times 0,30) = 1,26 \text{ mq}$.

S_{rv} = Superficie ragguagliata veranda = $(8,58 \times 0,50) = 4,29 \text{ mq}$.

La superficie commerciale complessiva così misurata risulta essere 97,64 mq.

Assunzione del valore unitario di stima.

La metodologia utilizzata prevede l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate – O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferita all'anno 2025 - 2° semestre - ultima disponibile e riguardante la zona in cui si trova l'immobile oggetto di procedura.

Tale valore, sarà opportunamente corretto con dei coefficienti che tengono conto della zona di ubicazione dell'immobile, delle condizioni dell'edificio in cui si trova l'unità immobiliare e le condizioni della stessa unità.

Per la zona in esame (Zona E3) sono riportati, per la tipologia "Abitazioni di tipo economico" e, per uno stato conservativo "normale", quotazioni di mercato che variano da un minimo di

570,00 €/mq ad un massimo di 840,00 €/mq (Allegato 28). Ai fini della presente stima, considerato che l'immobile in oggetto ha categoria catastale A/3 (abitazioni di tipo economico), tenuto conto dell'ambito di zona in cui ricade l'immobile e tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'unità immobiliare, e delle condizioni oggettive in cui esso si trova è possibile assumere quale prezzo di mercato **il valore unitario di 820,00 €/mq.**

Coefficiente di zona.

Ai fini della presente valutazione si considera come "zona" un intorno abbastanza prossimo all'edificio in cui si trova l'immobile da stimare.

L'unità immobiliare oggetto di procedura, fa parte di un edificio condominiale multipiano, di tipo economico, costruito dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Catania – IACP -, inserito in un complesso edilizio di più edifici, ed ubicato nel quartiere di Librino, Catania, in Viale Moncada n°5, strada di discreta importanza del quartiere.

La zona dispone di servizi comuni quali scuole, ambulatori, trasporti pubblici, ecc.; si riscontra, inoltre, la presenza di alcuni esercizi commerciali di varia natura, ed è dotata della necessaria urbanizzazione primaria quale acqua, luce, telefono, gas, ecc..

La zona non presenta elementi estetici predominanti, nè sono presenti scorci caratteristici particolari, ma sono stati rilevati elementi artificiali di particolare impatto visivo, quali ad esempio tralicci dell'alta tensione, grattacieli, ecc.

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **0,96.**

Coefficiente del fabbricato.

Il fabbricato che ospita l'unità immobiliare in esame si affaccia sull'asse viario del viale Moncada. La composizione architettonica generale dell'edificio è semplice e non presenta finiture di particolare pregio architettonico. La conservazione dello stabile, nel suo complesso,

non risulta essere in normali condizioni, ravvisando la necessità di opere di manutenzione a breve e a medio periodo legate alla presenza di scrostature di intonaco sulle facciate, fenomeni di infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla copertura e ben visibili sulle facciate, riparazione delle colonne di adduzione dell'acqua e delle colonne di scarico, riparazione delle parti di calcestruzzo delle travi e dei pilastri ammalorate dagli agenti atmosferici, riparazione dell'intradosso dei balconi e dei frontalini/parapetti dei balconi.

Il portone d'ingresso dell'edificio è esteticamente e qualitativamente ordinario; il vano scala, è poco luminoso, non risulta avere qualsivoglia carattere architettonico ed estetico e si presenta in condizioni quasi ordinarie di manutenzione.

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **0,95**.

Coefficiente dell'unità immobiliare.

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte: l'illuminazione naturale dell'alloggio, analizzandola in più parti del medesimo, può essere giudicata nel suo complesso come adeguata per le ordinarie esigenze abitative; esso risulta altresì, essere ventilato in maniera normale, garantendo quindi un idoneo ricambio d'aria; gli ambienti, o zone, destinate alle attività giornaliere sono normalmente soleggiati; la dimensione dei vani è buona, in quanto essi risultano consoni alle normali esigenze abitative; il bagno risulta dotato dei necessari sanitari; lo sviluppo delle pareti del vano 4 e la geometria dello stesso che, al momento del sopralluogo è adibito a cucina, consente una soddisfacente installazione di tutti gli elettrodomestici essenziali.

L'alloggio esteticamente presenta le seguenti valutazioni: la porta d'ingresso all'abitazione non presenta caratteri estetici di rilievo; le porte interne all'abitazione sono in legno con inserti in vetro a specchio, sono di qualità e forma estetica ordinaria e si presentano in buone condizioni di conservazione; i rivestimenti murali di finitura dei vani, dell'ingresso e dei

disimpegni sono in buone condizioni di conservazioni; la pavimentazione è giudicabile come gradevole ed in buone condizioni; sia nel bagno che nella lavanderia si rileva la presenza di un rivestimento delle pareti di colore ordinario ed in buone condizioni; la lavanderia è dotata di lavabo, pilozza, doccia e di un vaso igienico; il bagno è dotato di lavabo, vaso igienico, bidet e vasca da bagno; la rubinetteria dei sanitari e i sanitari presenti nell'abitazione sono di qualità ordinaria e si presentano in buone condizioni di conservazione; gli infissi nelle varie stanze dell'abitazione hanno caratteri estetici e qualitativi ordinari, essi sono dotati di vetrocamera e serrande in pvc; non sono presenti nell'abitazione, elementi architettonici o rifiniture secondarie di particolare valore.

L'unità abitativa è dotata di normale impianto elettrico, idraulico, telefonico, citofonico e di riscaldamento centralizzato (quest'ultimo oggi non più funzionante); il piano cottura è servito con bombola del gas; è presente uno scaldabagno elettrico nella lavanderia per la produzione di acqua calda sanitaria; in tutti i vani dell'appartamento sono presenti degli split a parete con unità esterna per il condizionamento estivo ed invernale.

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **0,99**.

Calcolo del coefficiente correttivo globale del valore unitario.

Avendo così determinato per ognuna delle tre realtà che influiscono sul valore degli immobili il relativo coefficiente, moltiplicando fra loro i valori derivati si ottiene un coefficiente correttivo complessivo pari a: **0,90**.

Calcolo del valore delle unità immobiliari.

Avendo considerato come valore di riferimento unitario la cifra di 820,00 €/mq e moltiplicandola per il coefficiente correttivo globale di 0,90 è possibile dire che il valore unitario corretto dell'unità immobiliare può essere fissato in 738,00 €/mq. Tenuto conto della

superficie commerciale dell'unità immobiliare che, come sopra detto è pari a 97,64 mq è possibile dire che il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima (Fg. 34 part. 845 sub. 23) è di € **72.058,32**.

Metodo di stima a reddito.

La metodologia utilizzata prevede l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferita all'anno 2025 - 2° semestre - ultima disponibile per la zona in cui si trova l'immobile oggetto di procedura.

Per la zona in esame (Zona E3) sono riportati, per la tipologia "*Abitazioni di tipo economico*" e, per uno stato conservativo "*normale*", quotazioni di locazione che variano da un minimo di 2,10 €/mq ad un massimo di 3,00 €/mq (Allegato 28). Ai fini della presente stima, considerato che l'immobile in oggetto ha categoria catastale A/3 (abitazioni di tipo economico), tenuto conto dell'ambito di zona in cui ricade l'immobile e tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'unità immobiliare, è possibile assumere quale valore di locazione il **valore unitario di 2,95 €/mq**.

Calcolo del valore dell'unità immobiliare

1)	Reddito annuo lordo presunto	€ 3.456,48
2)	Spese per imposte assicurazione, oneri di manutenzione straordinaria, ecc (valutati il 30% della quantità di cui al punto precedente)	€ 1.036,94
3)	Reddito annuo netto presunto	€ 2.419,54

Dal reddito annuo netto così ricavato capitalizzato al tasso annuo del 3,50% si ottiene che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è di **Euro 69.129,71**.

I due metodi applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori di stima; per quanto detto il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari a € 70.594,02 ed assumendo come

VALORE DI STIMA = € 71.000,00 in c. t.

Essendo oggetto di valutazione la sola Proprietà Superficiaria, da tale Valore Totale di Stima, dovrà essere detratto l'importo occorrente per trasformare il Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà, pari a €. 2.796,26 più Spese Notarili stimate in €. 2.000,00, per un Totale di €. 4.796,26 ottenendo quindi un valore di 66.230,74.

VALORE DI STIMA DELLA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA = €. 66.000,00 in c.t.

t) Determinazione del valore di vendita.

Il valore di vendita del bene da esecuzione non può coincidere però col valore di stima.

Infatti, per poter determinare il Valore di Vendita dell'immobile in oggetto, dovrà detrarsi:

- l'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Catania ha comunicato di essere titolare del diritto di prelazione sull'immobile oggetto di esecuzione ai sensi della Legge n° 560/1993 che potrà essere estinto con il versamento a favore dello stesso Ente della somma complessiva di € 7.991,05, comprensiva di IVA e spese di attestato liberatorio;
- le somme per la regolarizzazione dell'unità abitativa, valutate complessivamente in € 714,50;

- la somma per le certificazioni e l'adeguamento minimo dell'impianto elettrico ed idrico dell'immobile, valutata complessivamente in € 500,00;
- l'Amministratore pro tempore del Condominio, su richiesta e sollecito dello scrivente C.T.U., ha comunicato l'importo delle quote condominiali non pagate e dovute dall'esecutato (Allegato 23), il cui Importo totale, risulta pari a €. 585,90.

Detraendo gli importi di cui sopra, il valore del diritto di superficie dell'immobile risulta pari a:

€ 66.000,00 - € 7.991,05 - € 714,50 - € 500,00 - € 585,90 = € 56.208,55

Si evidenzia, inoltre, che il periodo di tempo che trascorre tra la valutazione e la vendita dell'immobile in procedura, il minore interesse dell'attuale proprietario alla corretta manutenzione dell'immobile stesso, l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, determinano un rischio inerente lo stato del bene che al momento della vendita può essere diverso da quello verificato in corso di accesso.

Per tenere conto di tale rischio, si detrae dal valore dell'immobile un valore percentuale pari al 15% ottenendo in definitiva un importo pari a €. 47.777,27, pertanto ne segue che:

VALORE DI VENDITA DELLA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA

da esecuzione immobiliare = €. 48.000,00 in c.t.

u) Opportunità di vendita in un unico lotto o in più lotti separati.

Il lotto è unico ed è costituito dalla proprietà superficiaria di un immobile ad uso abitativo, gravata dal diritto di abitazione in favore dei genitori del debitore esecutato con diritto di accrescimento in favore del coniuge superstite che vi abitano in modo stabile e continuativo, sito nel Comune di Catania in viale Moncada n° 5 e censito nel catasto dei fabbricati del Comune di Catania al foglio 34 particella 845 subalterno 23.

v) Documentazione fotografica.

La documentazione fotografica è riportata in allegato alla presente.

w) Valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato .

La quota di pertinenza del debitore esecutato per il bene oggetto di valutazione è in ragione di 1/1 del diritto di superficie. È doveroso precisare che l'immobile è gravato anche dal diritto di abitazione in favore dei genitori del debitore esecutato - [REDACTED] [REDACTED] -, soggetti tra loro coniugati, con diritto di accrescimento in favore del coniuge superstite, e che abitano l'immobile oggetto di procedura in maniera stabile e continuativa.

Il diritto di abitazione, disciplinato dall'art. 1022 del codice civile, consiste nella facoltà di utilizzare un'abitazione limitatamente alle esigenze abitative del titolare e della sua famiglia. Tale diritto è strettamente personale, non è cedibile, si estingue con la morte del titolare e non può essere trasferito né ereditato. Il diritto di abitazione si differenzia dal diritto di usufrutto perché, l'usufruttuario può godere del bene e anche trarne dei frutti, come ad esempio affittarlo o concederlo in uso a terzi, mentre il titolare del diritto di abitazione può unicamente viverci.

All'usufrutto, pertanto, corrispondono, per legge, maggiori diritti rispetto al diritto di abitazione.

Secondo vari ed attuali orientamenti, per un immobile con destinazione residenziale, la quantificazione economica del diritto di abitazione può avvenire facendo riferimento alle tabelle di calcolo del valore dell'usufrutto.

Nel caso specifico in esame, ai fini della valorizzazione al **momento della stima** dell'incidenza della "nuda proprietà superficaria" in capo al debitore esecutato e dell'incidenza del diritto di abitazione in capo ai genitori del debitore esecutato con diritto di accrescimento in favore del coniuge superstite (in analogia alla nuda proprietà ed al diritto di usufrutto su un immobile), si farà riferimento alla tabella con le percentuali dell'usufrutto e della nuda proprietà in vigore dal 01/01/2026 così come riportato nel Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 24/12/2026 e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n° 302 del 31/12/2025. Per la quantificazione

al momento della stima “dell'incidenza del diritto di abitazione con diritto di accrescimento in favore del coniuge superstite” si farà riferimento alla minore età anagrafica tra i due genitori del debitore esecutato. È doveroso precisare, tuttavia, che tale incidenza varia nel tempo in funzione dell'età del soggetto che usufruisce di tale diritto e si riduce nel tempo all'aumentare della sua età anagrafica.

Nel caso specifico in esame tra i due genitori del debitore esecutato quello con una minore età anagrafica è la Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con un'età anagrafica di anni [REDACTED] (il coniuge [REDACTED] è nato a [REDACTED] il 17/09/1948 ed ha una età anagrafica di anni [REDACTED]).

Pertanto, il valore di “incidenza percentuale del diritto di abitazione con diritto di accrescimento in favore del coniuge superstite” (in analogia al diritto di usufrutto), desumibile dalla suddetta tabella e corrispondente allo scaglione di età compresa da [REDACTED] a [REDACTED] anni compiuti risulta essere pari al 45% e, di conseguenza, il valore percentuale dell'incidenza della “nuda proprietà superficiaria” (in analogia alla nuda proprietà) risulta essere pari al rimanente 55%.

Si può quindi concludere che, rispetto al valore di vendita della proprietà superficiaria, si hanno le seguenti incidenze economiche:

Valore di incidenza della “nuda proprietà superficiaria”	$0,55 \times € 48.000,00 = € 26.400,00 \Rightarrow € 26.000,00$ in c.t.
Valore di incidenza del “diritto di abitazione con diritto di accrescimento in favore del coniuge superstite”	$0,45 \times € 48.000,00 = € 21.600,00 \Rightarrow € 22.000,00$ in c.t.

x) **Beni pignorati in quota.**

Non sono presenti beni pignorati in quota.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Scheda
Riepilogativa

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEDA RIEPILOGATIVA

Proprietà Superficiaria gravata dal diritto di abitazione in favore dei due genitori - tra loro coniugati - del debitore esecutato, con diritto di accrescimento in favore del coniuge superstite, di un appartamento sito nel Comune di Catania, Viale Moncada n° 5, e censito nel catasto dei fabbricati del Comune di Catania al foglio 34, particella 845, subalterno 23, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 511,29.

L'appartamento si trova al piano settimo dello stabile condominiale a cui appartiene, ha una consistenza di quattro vani, un ingresso, un disimpegno suddiviso in più porzioni, una lavanderia, un servizio igienico, e si completa con due balconi di affaccio sulle aree condominiali e di cui uno sul lato Est e l'altro sul lato Ovest interamente chiuso a veranda.

L'attuale disposizione interna dell'immobile fornisce una Superficie Utile Netta pari a 80,94 mq.

Il balcone 1 con affaccio sul lato Est fornisce una superficie di 4,20 mq, il balcone 2 con affaccio sul lato Ovest e interamente chiuso a veranda fornisce una superficie di 8,58 mq.

L'altezza utile interna risulta pari a 2,70 m.

VALORE DI VENDITA DELLA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA

GRAVATA DAL DIRITTO DI ABITAZIONE = € 48.000,00

DI CUI

Valore di incidenza della "nuda proprietà superficiaria": € 26.000,00 in c.t.

E DI CUI

Valore di incidenza del "diritto di abitazione con diritto di accrescimento in favore del coniuge superstite": € 22.000,00 in c.t.

CONCLUSIONI

Con la presente perizia si è cercato di fornire al G.E. oltre la stima tutti i dati necessari per la vendita dell'immobile oggetto della presente esecuzione. Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato si rassegna la presente relazione.

Zafferana Etnea (CT): 07/06/2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Salvatore Parisi

Si riporta di seguito l'elenco degli allegati alla presente relazione:

Firmato digitalmente da

Salvatore Parisi

CN = Salvatore Parisi

C = IT

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1 – Comunicazione dell'inizio operazioni peritali al Legale del Creditore;

ALLEGATO 2 – Comunicazione dell'inizio operazioni peritali al Custode Giudiziario;

ALLEGATO 3 – Comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali all'Esecutato;

ALLEGATO 4 – Comunicazione inizio operazioni peritali al Soggetto interessato 1;

ALLEGATO 5 – Comunicazione inizio operazioni peritali al Soggetto interessato 2;

ALLEGATO 6 – Verbale delle operazioni peritali;

ALLEGATO 7 – Estratto di mappa catastale;

ALLEGATO 8 – Elaborato planimetrico catastale;

ALLEGATO 9 – Visure catastale dei confinanti;

ALLEGATO 10 – Titolo di proprietà;

ALLEGATO 11 – Visura catastale fg. 34 part. 845 sub. 23;

ALLEGATO 12 – Ispezione ipotecaria fg. 34 part. 845 sub. 23;

ALLEGATO 13 – Convenzione edilizia tra il Comune di Catania e IACP;

ALLEGATO 14 – Planimetria catastale fg. 34 part. 845 sub. 23;

ALLEGATO 15 – Planimetria di rilievo fg. 34 part. 845 sub. 23;

ALLEGATO 16 – Richiesta di accesso atti – Comune di Catania;

ALLEGATO 17 – Esito accesso atti – Comune di Catania;

ALLEGATO 18 – Richiesta di accesso atti – IACP di Catania;

ALLEGATO 19 – Esito accesso atti – IACP di Catania;

ALLEGATO 20 – Richiesta di accesso atti – Ufficio Ambiente Comune di Catania;

ALLEGATO 21 – Esito accesso atti – Ufficio Ambiente Comune di Catania;

ALLEGATO 22 – Richiesta pendenze economiche condominiali;

ALLEGATO 23 – Esito richiesta pendenze economiche condominiali;

ALLEGATO 24 – Bolletta fornitura elettrica;

ALLEGATO 25 – Localizzazione geografica;

ALLEGATO 26 – Richiesta di accesso atti – Ufficio Patrimonio Comune di Catania;

ALLEGATO 27 – Esito accesso atti – Ufficio Patrimonio Comune di Catania;

ALLEGATO 28 – Quotazioni immobiliari;

ALLEGATO 29 – Istanza di proroga;

ALLEGATO 30 – Ricevute di pagamento R.G.Es. 357/2023.

Documentazione fotografica (da foto 1 a foto 40)

Ricevute di trasmissione perizia: PEC legale Creditore procedente

Ricevute di trasmissione perizia: PEC Custode Giudiziario

Ricevute di trasmissione perizia: PEC legale debitore esecutato

Ricevute di trasmissione perizia: Raccomandata A/R Esecutato

Ricevute di trasmissione perizia: Raccomandata A/R Soggetto interessato 1

Ricevute di trasmissione perizia: Raccomandata A/R Soggetto interessato 2

