

DOTT. GEOM. ATTILIO CRISAFULLI

95128 Catania – Via G. D'Annunzio, 33
Part. I.V.A.: 06059050879

e-mail: studiocrisafulli1@virgilio.it
PEC: attilio.crisafulli@geopec.it

TRIBUNALE DI CATANIA
Sezione Sesta Civile
ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 624/2023

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Cristiana Delfa

Esperto Stimatore: dott. geom. Attilio Crisafulli

TRIBUNALE DI CATANIA
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari

Proc. N. 624/2023

Giudice dell'Esecuzione: **dott.ssa Cristiana Delfa**Esperto Stimatore: **dott. geom. Attilio Crisafulli****RELAZIONE DI STIMA**

Indice:

1. Premessa;
2. Mandato;
3. Svolgimento delle operazioni di consulenza;
4. Risposta ai singoli quesiti formulati in Ordinanza;
5. Conclusioni;
6. Allegati.

1. **PREMESSA**

Con Ordinanza pronunciata in data **05/09/2025**, la S.V.I. nominava il sottoscritto **dott. geom. Attilio Crisafulli**, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Catania al n° 2468, nonché nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania al n° 1873, quale Esperto Stimatore (in sostituzione) nella **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 624/2023** promossa da **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** nei confronti di [REDACTED]; il giorno **08/09/2025**, per mezzo di Posta Elettronica Certificata, il sottoscritto veniva invitato a prestare il giuramento di rito, che avveniva puntualmente il giorno **09/09/2025**; gli è stato conferito l'incarico e fissato il termine sino a 30 giorni prima dell'Udienza del 31/03/2026 per il deposito della consulenza (vedi allegato 1 – Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati).

2. **MANDATO**

- a. acquisire e allegare **le certificazioni catastali, le ispezioni ipotecarie e i titoli di provenienza**, effettuando le indagini che seguono sulla scorta degli stessi e non limitarsi a riportare gli accertamenti della relazione notarile;
- b. **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;
- c. **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;
- d. **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 o uno dei suoi danti causa ne abbiano 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;
- e. **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 (le ispezioni ipotecarie debbono essere condotte in modo da risalire fino al primo atto d'acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, per consentire di raggiungere un ragionevole grado di certezza circa la titolarità, in capo all'esecutato, del diritto pignorato e assicurare, in questo modo, la stabilità della vendita (Cass. civ., sez. III, 11 giugno 2019, n. 15597);
- f. **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 precedente;

g. **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;

h. **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;

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

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. **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;

i. **verifichi**, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà

eventualmente presentare, **se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 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.

m. **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;

n. **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;

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

p. **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;

q. **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**;

r. **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'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

s. **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;

t. **determini il valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

u. **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;

v. **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;

w. **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;

x. **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;

y. **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.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Sono state esperite le opportune indagini tecniche al fine di raccogliere tutti gli elementi utili per l'espletamento del mandato e sono stati acquisiti, presso i

competenti uffici, i relativi documenti; veniva fissata la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 25/09/2025 comunicato a mezzo PEC al Creditore Procedente e a mezzo Raccomandata A/R al Debitore Esecutato sig [REDACTED]

[REDACTED] giunto sui luoghi il giorno e l'ora stabiliti, il sottoscritto Esperto Stimatore, congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Gaetano Passanisi, ha avuto accesso all'immobile pignorato; dopo un'approfondita ricognizione dei luoghi è stato effettuato il rilievo dell'unità immobiliare e sono state riprese fotografie esterne all'immobile e dei vari ambienti interni (vedi allegato n° 3 verbale di sopralluogo). Acquisito dunque ogni elemento necessario per l'espletamento del mandato, si è proceduto alla redazione della presente Relazione di Stima, rispondendo singolarmente a ciascun quesito formulato.

4. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA

a) CERTIFICAZIONI CATASTALI, ISPEZIONI IPOTECARIE E TITOLI DI PROVENIENZA

- Le richieste **Certificazioni Catastali** e l'**Ispezione Ipotecaria** sono incluse nell'allegato n. 4; il **titolo di provenienza** del bene pignorato è incluso nell'allegato n° 9.

b) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento consiste in:

- Abitazione in villino -

- **ABITAZIONE IN VILLINO** sita nel territorio del Comune di Acireale (CT), piano terra e primo, con ingresso dalla via Madonna dell'Aiuto n. 11;
- **L'Abitazione** è censita in Catasto Fabbricati al foglio 71, part. 22, via Madonna dell'Aiuto n. 11, piano terra e primo, categoria A/7, classe 3, consistenza 6 vani catastali, superficie catastale totale mq 102, escluse aree scoperte mq 102, rendita € 929,62;
- **L'abitazione** è composta: al piano terra da un soggiorno, una cucina, un bagno, una camera da letto, un disimpegno ed un ripostiglio; al piano primo da tre locali di sgombero, attualmente adibiti a locali abitativi, un disimpegno ed un bagno/lavanderia;
- **L'abitazione** confina da tutti i lati con area scoperta di proprietà esclusiva; il

terreno di pertinenza confina a Nord e ad Est con proprietà di altra ditta, a Sud con la via Madonna dell'Aiuto e ad Ovest con la SS 114;

- I dati rilevati in sede di sopralluogo coincidono con quelli emergenti dai certificati in atti (vedi allegato n° 4, visure e planimetrie catastali).

c) VERIFICA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

- Da una verifica effettuata tra l'Atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione, si può affermare che i dati riportati sono corretti e che il pignoramento ha colpito la quota spettante al **debitore esecutato** sig. [REDACTED] nato a [REDACTED].
- Si precisa che **c'è corrispondenza** tra l'atto di pignoramento e la relativa nota.

d) VERIFICA DELLA PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE

Dalla Certificazione Notarile prodotta in atti, redatta dal **Notaio in Perugia dott. Niccolò Tiecco** e dall'**atto di compravendita** del 15/05/2007, Notaio in Catania dott.ssa Sebastiana Scirè Risichella, (vedi allegato n° 9, atto di compravendita) si evince che:

- L'immobile oggetto di pignoramento indicato al p.to a) della presente relazione, alla data della trascrizione del **Pignoramento Immobiliare**, 18/10/2023 ai nn. 50547/37762, era di proprietà del **debitore esecutato** sig. [REDACTED] nato a [REDACTED].
- A [REDACTED], per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, l'immobile riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Acireale (CT) al Foglio 71 particella 22, di cui alla procedura, è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio in Catania dott.ssa Sebastiana Scirè Risichella del 15/05/2007 repertorio n. 57270 racc. 5607, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 30/05/2007 ai nn. 39438/22469 da potere dei coniugi [REDACTED] nato a [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà e [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà sull'immobile sito nel comune di Acireale (CT) di cui alla procedura.

e) PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

Dalla Certificazione Notarile prodotta in atti, redatta dal **Notaio in Perugia dott. Niccolò Tiecco e dall'atto di compravendita** del 15/05/2007, Notaio in Catania dott.ssa Sebastiana Scirè Risichella, (vedi allegato n° 9, atto di compravendita) si evince che:

- L'immobile oggetto di pignoramento indicato al p.to a) della presente relazione, alla data della trascrizione del **Pignoramento Immobiliare**, 18/10/2023 ai nn. 50547/37762, era di proprietà del **debitore esecutato** sig. [REDACTED]
- A [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, l'immobile riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Acireale (CT) al Foglio 71 particella 22, di cui alla procedura, è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio in Catania dott.ssa Sebastiana Scirè Risichella del 15/05/2007 repertorio n. 57270 racc. 5607, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 30/05/2007 ai nn. 39438/22469 da potere dei coniugi [REDACTED] nato a [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà e [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà sull'immobile sito nel comune di Acireale (CT) di cui alla procedura.
- Ai coniugi [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà e [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà, l'immobile sito nel comune di Acireale (CT), di cui alla procedura, era pervenuto in virtù dell'Atto Notarile Pubblico di Compravendita a rogito dott. Di Bartolo Giuseppe del 30/03/1984 rep. 78548, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania il 14/04/1984 al n. 13647 di formalità.
- **la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento è quindi verificata.**

f) INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione prodotta risulta completa.

g) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE

Dalla Certificazione Notarile prodotta in atti, redatta dal **Notaio in Perugia dott. Niccolò Tiecco e dall'Ispezione Ipotecaria** del 11/09/2025 (vedi allegato n° 4) si evince che sul bene pignorato gravano le seguenti formalità che dovranno essere cancellate con il Decreto di Trasferimento:

- **ISCRIZIONE del 30/05/2007** - Registro Particolare 11285 Registro Generale 39439 Pubblico Ufficiale SCIRE' RISICHELLA SEBASTIANA Repertorio 57271/5608 del 15/05/2007 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- **ISCRIZIONE del 17/06/2011** - Registro Particolare 4934 Registro Generale 33333 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 110023/2009 del 19/05/2011 **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA AI SENSI DELL ART. 77 DEL D.P.R. 602/73.
- **TRASCRIZIONE del 12/09/2011** - Registro Particolare 32899 Registro Generale 45735 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 827 del 29/07/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**
- **ISCRIZIONE del 11/08/2014** - Registro Particolare 3112 Registro Generale 30838 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 3793 del 04/12/2013 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
- **TRASCRIZIONE del 18/10/2023** - Registro Particolare 37762 Registro Generale 50547 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 9251 del 28/09/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

h) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Da indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (**Catasto Fabbricati**) e dalla documentazione catastale acquisita si è potuto accertare che l'unità immobiliare indicata nel p.to a) della presente relazione, è regolarmente censita in Catasto Fabbricati (vedi allegato n° 4) come segue:

- Abitazione in villino -

- **ABITAZIONE IN VILLINO** sita nel territorio del Comune di Acireale (CT), piano terra e primo, con ingresso dalla via Madonna dell'Aiuto n. 11, censita in

Catasto Fabbricati al foglio 71, part. 22, via Madonna dell'Aiuto n. 11, piano terra e primo, categoria A/7, classe 3, consistenza 6 vani catastali, superficie catastale totale mq 102, escluse aree scoperte mq 102, rendita € 929,62;

- Durante il sopralluogo, il sottoscritto ha accertato delle differenze rispetto alla planimetria catastale: è stata rilevata la realizzazione di una **diversa distribuzione degli spazi interni, il cambio di destinazione d'uso** al piano primo (da ripristinare), e la **realizzazione di due piccoli fabbricati** sull'area scoperta di pertinenza dell'abitazione (da demolire) (vedi allegato n° 7).
- Dalla sovrapposizione della particella rappresentata sulla mappa catastale dei Terreni con l'immagine satellitare di Google, si è rilevato un evidente sconfinamento verso il confine Sud, dalla parte della via Madonna dell'Aiuto (vedi allegato n° 7) che dovrà essere ripristinato, salvi altri sconfinamenti in altre aree del lotto; i costi per il riconfinamento del terreno si possono quantizzare (a corpo) in € **4.000,00** salve migliori determinazioni in corso d'opera.
- La **Planimetria Catastale** dovrà essere aggiornata.

i) ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato è ubicato nel territorio del Comune di Acireale (CT) in sottozona "E" (verde agricolo) del P.R.G. (vedi allegato n° 5) con Vincolo Paesaggistico e Vincolo Battigia. Nel caso in esame, il certificato di destinazione urbanistica non è necessario; non si tratta infatti di terreno ma di immobile di tipo residenziale.

j) CONFORMITA' DEL FABBRICATO ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Urbanistica e l'Archivio del Comune di Acireale (CT), il sottoscritto ha potuto accertare, **per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento**, quanto segue:

- **L'abitazione risulta assistita da Concessione Edilizia n. 182/85 del 30/07/1985** rilasciata dal signor Sindaco del Comune di Acireale (vedi allegato n° 5) per lavori di manutenzione di un fabbricato rurale;
- **successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n. 10/96 del 19/02/1996** (vedi allegato n° 5);

- **successiva Autorizzazione del Sindaco del Comune di Acireale, Prot. 5426/U e prot. 19115 A.G. del 15/07/1997** per il cambio di destinazione d'uso da Fabbricato Rurale a casa di civile abitazione in variante alla Concessione Edilizia n. 182/85 e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n. 10/96 (vedi allegato n° 5);
- è stato rilasciato **Certificato di Abitabilità** (per il piano terra) e **Agibilità** (per il piano primo) n 15 del 13/05/1998 per il fabbricato per civile abitazione in oggetto.
- le piante rappresentate nelle tavole allegate all'**Autorizzazione del Sindaco del Comune di Acireale, Prot. 5426/U e prot. 19115 A.G. del 15/07/1997** risultano conformi alla planimetria catastale dell'abitazione, (vedi allegato n° 4); non risultano conformi allo stato dei luoghi (vedi allegato n° 7) per la realizzazione di una **diversa distribuzione degli spazi interni, il cambio di destinazione d'uso** al piano primo (da ripristinare), e la **realizzazione di due piccoli fabbricati** sull'area scoperta di pertinenza dell'abitazione (da demolire) (vedi allegato n° 7).
- la **diversa distribuzione degli spazi interni** risulta sanabile ai sensi dell'art. 3 comma 2 lettera A della L.R. 16/2016, pagando una sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00;
Quindi le spese per la regolarizzazione risultano:
 - Sanzione pecuniaria € 1.000,00
 - Relazione di un professionista abilitato € 1.000,00
 - Per un totale di € 2.000,00
- Il **cambio di destinazione d'uso** al piano primo potrà essere ripristinato senza opere, quindi senza costi;
- I **due piccoli fabbricati** edificati sull'area scoperta di pertinenza dell'abitazione, realizzati senza alcun Provvedimento Autorizzativo, sono da demolire;
- Costi per la demolizione dei due piccoli fabbricati e ripristino dello stato precedente (a corpo) € 4.000,00, salve migliori determinazioni in corso d'opera.

k) POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36, DPR 380/2001

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento non si trova nelle condizioni previste dai suddetti articoli.

l) VERIFICA SANABILITA' IMMOBILI AI SENSI DELL'ART. 40, 6^ COMMA DELLA LEGGE N. 47/1985 O DELL'ART. 46 c 5 D.P.R. 380/01 O CONDONABILI AI SENSI DEL D.L. 269/2003.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento non si trova nelle condizioni previste dai suddetti articoli.

m) ONERI ECONOMICI PER LA DEMOLIZIONE IN CASO DI IMMOBILI ABUSIVI NON SANABILI

Per le unità immobiliari oggetto di pignoramento non risultano emesse ordinanze di demolizione.

n) FORMALITA', VINCOLI E ONERI, DI NATURA CONDOMINIALE

Dalla Certificazione Notarile prodotta in atti, redatta dal **Notaio in Perugia dott. Niccolò Tiecco** e dall'**atto di compravendita** del 15/05/2007, Notaio in Catania dott.ssa Sebastiana Scirè Risichella, (vedi allegato n° 9, atto di compravendita) non si evince alcun vincolo di natura condominiale in quanto trattasi di abitazione in villino con terreno di pertinenza esclusivo.

o) FORMALITA', VINCOLI E ONERI, DI NATURA CONDOMINIALE

Dalla Certificazione Notarile prodotta in atti, redatta dal **Notaio in Perugia dott. Niccolò Tiecco** e dall'**atto di compravendita** del 15/05/2007, Notaio in Catania dott.ssa Sebastiana Scirè Risichella, (vedi allegato n° 9, atto di compravendita) non si evince alcun vincolo di natura condominiale in quanto trattasi di abitazione in villino con terreno di pertinenza esclusivo.

p) CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello, uso civico o eventuale affrancazione, in quanto il diritto di proprietà dell'esecutato non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà, come si evince anche dalla Certificazione Notarile prodotta in atti, redatta dal **Notaio in Perugia dott. Niccolò Tiecco** e dall'**atto di compravendita** del 15/05/2007, Notaio in Catania dott.ssa Sebastiana Scirè Risichella, (vedi allegato n° 9, atto di compravendita).

q) SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

Non risulta costituito un "Condominio" in quanto trattasi di abitazione in villino con terreno di pertinenza esclusivo.

r) STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Durante il sopralluogo, effettuato congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Gaetano Passanisi, **si è accertato** che il bene pignorato risulta attualmente occupato ed abitato dall'esecutato sig. [REDACTED] e dalla propria famiglia, nonché dai propri genitori; è stata verificata, dal Custode Giudiziario, la residenza anagrafica del debitore esecutato presso gli Uffici dell'Anagrafe di Acireale.

s) TIPOLOGIA-UBICAZIONE ED ELEMENTI ESSENZIALI DI IDENTIFICAZIONE DEL BENE

La **superficie Commerciale**, ai fini della Valutazione dell'immobile, è stata determinata in base alle direttive del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria; è data quindi dalla somma della **Superficie Lorda** calcolata come somma della superficie utile dei vani principali, degli accessori diretti e delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (considerando il 50% della superficie dei muri perimetrali in comune), della **superficie dei balconi, terrazze** e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali; la **superficie dell'area scoperta** o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie dell'unità immobiliare e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite; la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali **soffitte**, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani principali e del 25 per cento qualora non comunicanti; la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi **altezza utile inferiore a 1,50 m**, non rientra nel computo della superficie.

- Abitazione in villino -

- **ABITAZIONE IN VILLINO** sita nel territorio del Comune di Acireale (CT), piano terra e primo, con ingresso dalla via Madonna dell'Aiuto n. 11;
- **L'Abitazione** è censita in Catasto Fabbricati al foglio 71, part. 22, via Madonna dell'Aiuto n. 11, piano terra e primo, categoria A/7, classe 3, consistenza 6 vani catastali, superficie catastale totale mq 102, escluse aree scoperte mq 102, rendita € 929,62;
- **L'abitazione** è composta: al piano terra da un soggiorno, una cucina, un bagno, una camera da letto, un disimpegno ed un ripostiglio; al piano primo da tre locali di sgombero, attualmente adibiti a locali abitativi, un disimpegno ed un bagno/lavanderia;
L'abitazione confina da tutti i lati con area scoperta di proprietà esclusiva; il terreno di pertinenza confina a Nord e ad Est con proprietà di altra ditta, a Sud con la via Madonna dell'Aiuto e ad Ovest con la SS 114;
- L'abitazione pignorata è composta da un **fabbricato** isolato realizzato con strutture in cemento armato, con n° 2 elevazioni fuori terra; l'accesso all'area scoperta di pertinenza del fabbricato avviene dalla via Madonna dell'Aiuto al civico 11, Acireale (CT) (vedi foto n° 1 allegato n°8);
- Dal cancello in ferro si accede ad un'area scoperta (vedi foto n° 2 allegato n°8) dove, nella zona Sud, è ubicato un piccolo fabbricato adibito a **locale autoclave** (vedi foto n° 3 e 4 allegato n°8);
- i **prospetti** esterni si presentano in uno stato di conservazione e manutenzione **discreto** (vedi foto n° 5, 6 e 7 allegato n°8);
- nell'area scoperta, a Nord dell'abitazione (vedi foto n° 8 allegato n°8), è ubicato un ulteriore piccolo fabbricato adibito a **locale di sgombero** (vedi foto n° 9 e 10 allegato n°8);
- nelle vicinanze sono presenti negozi, scuole ed altri servizi in quanto l'unità immobiliare è ubicata nella **periferia Sud** del Comune di Acireale (CT);
- **L'abitazione**, a cui accede dall'area scoperta di pertinenza, è composta da:
 - un **soggiorno** con angolo cottura al piano terra di mq 13,20 (vedi foto n° 11 e 12 allegato n°8), aero-illuminato da una porta-finestra che si affaccia sull'area scoperta a Ovest;

- una **camera da letto** al piano terra di mq 14,40 (vedi foto n° 13 e 14 allegato n°8), aero-illuminata da una porta-finestra che si affaccia sull'area scoperta a Ovest;
- una **cucina** al piano terra di mq 17,80 (vedi foto n° 15 e 16 allegato n°8), aero-illuminata da una porta-finestra che si affaccia sull'area scoperta a Est;
- un **disimpegno** al piano terra di mq 3,90 (vedi foto n° 17 allegato n°8), aero-illuminato da un portoncino in legno che si affaccia sull'area scoperta a Est;
- un **ripostiglio** al piano terra di mq 1,20 (vedi foto n° 18 allegato n°8), realizzato sotto la scala che porta al piano primo;
- un **bagno** al piano terra di mq 4,50 (vedi foto n° 19 e 20 allegato n°8), aero-illuminato da una finestra che si affaccia sull'area scoperta a Est;
- dal **soggiorno** al piano terra si sviluppa una **scala** (vedi foto n° 21 allegato n°8) che sbarca al **piano primo** (sottotetto) (vedi foto n° 22 allegato n°8) in un **disimpegno** di mq 4,90 (vedi foto n° 23 e 24 allegato n°8);
- quest'ultimo serve tutti gli ambienti al piano primo (sottotetto):
- il **locale (1)** di mq 18,60 (mq 14,50 con H > m 1,50) (vedi foto n° 25 e 26 allegato n°8), aero-illuminato da una finestra che si affaccia sull'area scoperta a Ovest, attualmente adibito a camera da letto; dovrà essere destinato a **locale di sgombero**;
- il **locale (2)** di mq 18,90 (mq 14,85 con H > m 1,50) (vedi foto n° 27 e 28 allegato n°8), aero-illuminato da una finestra che si affaccia sull'area scoperta a Ovest, attualmente adibito a camera da letto; dovrà essere destinato a **locale di sgombero**;
- il **locale (3)** di mq 18,15 (mq 14,25 con H > m 1,50) (vedi foto n° 29 e 30 allegato n°8), aero-illuminato da una finestra che si affaccia sull'area scoperta a Est, attualmente adibito a camera da letto; dovrà essere destinato a **locale di sgombero**;
- un **bagno/lavanderia** di mq 11,40 (mq 7,60 con H > m 1,50) (vedi foto n° 31 e 32 allegato n°8), aero-illuminato da una finestra che si affaccia sull'area scoperta a Est,

Materiali:

- **pavimenti** realizzati con piastrelle in **monocottura** o **gres porcellanato** in tutta l'abitazione;
- **le pareti** sono tinteggiate; nella **cucina** nel **bagno** e nella **lavanderia** le pareti sono in parte rivestite con maioliche;
- i **soffitti** sono intonacati e tinteggiati;
- **l'impianto elettrico** è sottotraccia; **l'impianto idraulico** è di tipo incassato;
- **l'acqua calda** sanitaria è generata da uno scaldabagno elettrico;
- **le porte interne** sono in legno tamburato e vetri;
- **gli infissi esterni** sono in alluminio anodizzato e vetrocamera;
- non è presente **l'impianto di riscaldamento**; non sono presenti **climatizzatori**;
- sono presenti alcune **tracce di umidità** all'interno e qualche **distacco** dello strato superficiale del calcestruzzo (**copriferro**) dalla copertura lato Sud.
- Complessivamente le **condizioni manutentive** dell'unità immobiliare risultano **discrete**.
- **L'altezza utile interna** è di m 2,70 al piano terra e variabile tra m 1,15 e m 2,75 al piano primo (sottotetto);
- **Al piano terra** la **superficie utile** è di circa mq 55,00, quella **lorda** è di circa mq 64,00, quella dell'**area scoperta** catastale è di circa mq 633, ricavata dalla differenza tra superficie totale del terreno (*vedi all. n. 4*) e quella della superficie lorda; **al piano primo (sottotetto)** la **superficie utile** è di circa mq 67,05, quella **lorda** è di circa mq 90,00, la **superficie utile** con $H > m 1,50$ è di circa mq 51,20, quella **lorda** con $H > m 1,50$ è di circa mq 67,00;

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
Coeff.	DESCRIZIONE	mq
1,00	Superficie Lorda al piano terra	64,00
0,10	Superficie Area Scoperta Catastale mq 633	
0,02	mq (64,00 x 0,10) + (633,00 - 64,00) x 0,02	17,78
0,50	Superficie lorda sottotetto con $H > m 1,50$ (mq 67,00 x 0,50)	33,50
	TOTALE	115,28

La **Superficie Commerciale** si arrotonda in **mq 115,00**.

t) VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso quanto riportato nella parte descrittiva dell'immobile, il sottoscritto passa ora a determinarne il valore di mercato attuale. Si adotteranno i seguenti criteri di stima: sintetica comparativa e per capitalizzazione del reddito.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Stima basata sul confronto con altre unità immobiliari paragonabili a quelle in esame, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche valutate sia in senso positivo che negativo. Un supporto per il calcolo del valore di mercato degli immobili è stato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Catania, con i valori del periodo corrispondente al secondo semestre dell'anno 2024. I valori dell'OMI sono della zona periferica D2 del Comune di Acireale (CT) (vedi allegato n°6); inoltre, sono stati presi in considerazione i valori medi, rilevati mediante indagine di mercato, ottenuti da operatori economici del settore edilizio, da agenzie immobiliari nella zona e da annunci immobiliari online. La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta, per la zona periferica D2 del Comune di Acireale (CT) un valore di mercato oscillante tra 970 – 1.450 €/mq di superficie lorda per **vile e villini in stato conservativo normale**;

Viste le condizioni dell'immobile, dato che trattasi di un'abitazione in villino, si ritiene equo assegnare il seguente valore per metro quadrato di Superficie Commerciale:

- **Abitazione in villino** € **1.350,00/mq**;

Si fa presente, infine, che nella valutazione si è tenuto conto delle modalità di vendita del bene (**Asta Giudiziaria**), della vetustà dell'immobile, della sua ubicazione sul territorio (**adiacente alla rumorosa SS 114**), delle rifiniture all'interno ed all'esterno, del suo stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Pertanto, dalla stima così condotta si determina il seguente valore di mercato:

ABITAZIONE IN VILLINO**V (valore bene pignorato):**

Superficie Commerciale x prezzo medio unitario di mercato =
mq 115,00 x 1.350,00 €/mq = € **155.250,00**

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

La stima analitica conduce al più probabile valore di mercato per mezzo dell'analisi dei costi e dei ricavi che conducono al reddito netto; la successiva capitalizzazione, previa attenta ed oculata ricerca del tasso di capitalizzazione porta al **Valore di Mercato**.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'unità immobiliare in oggetto;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (**R**) reale o presunto, ma che sia ordinario nella zona dove è ubicata l'unità immobiliare considerata;
- determinazione delle spese medie annue (**S**);
- scelta del tasso di capitalizzazione (**r**);
- capitalizzazione del reddito netto medio (rapporto tra il reddito netto ed il tasso di capitalizzazione);
- aggiunte e detrazioni al valore di stima (danni presenti, detrazioni per vetustà, riparazioni da eseguire).

La formula che definisce il più probabile valore di mercato dell'immobile vale:

$$V = (R - S) / r$$

ABITAZIONE IN VILLINO

L'affitto medio per uso Abitazione di unità immobiliari simili, rilevato nella zona, è di circa €/mq 6,00 mensili che corrispondono ad un affitto mensile di €/mq 6,00 x mq 115,00 = **€ 690,00** mensili da cui scaturisce un reddito annuo lordo: € 690,00 x 12 mesi = **€ 8.280,00**.

Stimando complessivamente nel **30%** le **spese annue** relative alle quote di manutenzione, assicurazione, ammortamento, spese relative ai servizi condominiali, imposte, amministrazione, detrazioni per sfitti ed inesigibilità e che il tasso di capitalizzazione assunto vale il **4,00%** si ottiene:

- Reddito annuo lordo	R = € 690,00 x 12 =	€	8.280,00
- Spese medie annue	S = 30% x R =	€	2.484,00
- Reddito annuo netto	Rn = R - S =	€	5.796,00
- Tasso di capitalizzazione	r = 0,040		
- Valore di mercato	V = (R - S) / r =	€	144.900,00

Risultando i valori determinati con i due metodi di stima adottati congruenti tra loro, il valore dell'immobile, che lo scrivente ritiene più attendibile è:

$$V = \text{€ } 150.000,00$$

Il valore finale dell'immobile verrà calcolato decurtando le spese necessarie a regolarizzare le opere realizzate in difformità rispetto alle tavole allegata all'autorizzazione per il Cambio di Destinazione d'Uso.

VALORE CALCOLATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE: € 150.000,00

SPESE:

- Costi per regolarizzare la diversa distribuzione - € 2.000,00
- Costi per la demolizione dei due piccoli fabbricati - € 4.000,00
- Costi per il riconfinamento - € 4.000,00

VALORE FINALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE € 140.000,00

(Euro centoquarantamila/00)

u) RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO

Applicando una riduzione del prezzo di mercato, per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti, nella misura del **15%** si ha:

- **ABITAZIONE IN VILLINO: € 140.000,00 x 0,85= € 119.000,00**

€ centodiciannovemila/00)

v) LOTTI E PIANI DI VENDITA

LOTTO UNICO

- Abitazione in villino -

- **ABITAZIONE IN VILLINO** sita nel territorio del Comune di Acireale (CT), piano terra e primo, con ingresso dalla via Madonna dell'Aiuto n. 11;
- **L'Abitazione** è censita in Catasto Fabbricati al foglio 71, part. 22, via Madonna dell'Aiuto n. 11, piano terra e primo, categoria A/7, classe 3, consistenza 6 vani catastali, superficie catastale totale mq 102, escluse aree scoperte mq 102, rendita € 929,62;
- **L'abitazione** è composta: al piano terra da un soggiorno, una cucina, un bagno, una camera da letto, un disimpegno ed un ripostiglio; al piano primo da

tre locali di sgombero, attualmente adibiti a locali abitativi, un disimpegno ed un bagno/lavanderia;

- **L'abitazione** confina da tutti i lati con area scoperta di proprietà esclusiva; il terreno di pertinenza confina a Nord e ad Est con proprietà di altra ditta, a Sud con la via Madonna dell'Aiuto e ad Ovest con la SS 114;
- **L'altezza utile interna** è di m 2,70 al piano terra e variabile tra m 1,15 e m 2,75 al piano primo (sottotetto);
- **Al piano terra la superficie utile** è di circa mq 55,00, quella **lorda** è di circa mq 64,00, quella dell'**area scoperta** catastale è di circa mq 633; **al piano primo (sottotetto) la superficie utile** è di circa mq 67,05, quella **lorda** è di circa mq 90,00, la **superficie utile** con $H > m 1,50$ è di circa mq 51,20, quella **lorda** con $H > m 1,50$ è di circa mq 67,00; la **Superficie Commerciale** è risultata di mq 115,00.

VALORE DI MERCATO € 140.000,00 (€ centoquarantamila/00)

VALORE RIDOTTO € 119.000,00 (€ centodiciannovemila/00)

w) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE

La richiesta documentazione fotografica, interna ed esterna dei beni pignorati è costituita dall'allegato n° 8; la planimetria catastale dell'abitazione è inclusa nell'allegato n° 4.

x) ACCERTARE NEL CASO SI TRATTI DI BENE INDIVISO, LA VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO

Nel caso in esame non si tratta di beni indivisi.

y) NEL CASO SIANO PRESENTI PIU' BENI PIGNORATI IN QUOTA IL PERITO PREDISPORRA' UN PROGETTO DI DIVISIONE TENENDO CONTO DELLE SINGOLE QUOTE DEI COMPROPRIETARI

Nel caso in esame non sono presenti beni pignorati in quota.

5. CONCLUSIONI

Si riporta di seguito una **descrizione sintetica del lotto**:

- **ABITAZIONE IN VILLINO** sita nel territorio del Comune di Acireale (CT), piano terra e primo, con ingresso dalla via Madonna dell'Aiuto n. 11; **L'Abitazione** è censita in Catasto Fabbricati al foglio 71, part. 22, via Madonna dell'Aiuto n. 11,

piano terra e primo, categoria A/7, classe 3, consistenza 6 vani catastali, superficie catastale totale mq 102, escluse aree scoperte mq 102, rendita € 929,62; **L'abitazione è composta:** al piano terra da un soggiorno, una cucina, un bagno, una camera da letto, un disimpegno ed un ripostiglio; al piano primo da tre locali di sgombero, attualmente adibiti a locali abitativi, un disimpegno ed un bagno/lavanderia; la **Superficie Commerciale** è risultata di mq 115,00; il **prezzo-base** è risultato pari a **€ 119.000,00**.

Con quanto sopra esposto il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di aver assolto il mandato ricevuto; nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata il sottoscritto rimane comunque a disposizione per qualsivoglia ulteriore chiarimento.

Catania, 28/11/2025

L'Esperto Stimatore
(dott. geom. Attilio Crisafulli)

6. ALLEGATI:

- Decreto di nomina dell'Esperto per la Stima dei Beni Pignorati; allegato n° 1
- Avvisi di sopralluogo; allegato n° 2
- Verbale di Sopralluogo; allegato n° 3
- Visure, planimetrie catastali, estratti di mappa, ispez. ipotecarie; allegato n° 4
- Documentaz. Urbanistica, Stralcio di P.R.G e norme di attuazione; allegato n° 5
- Immagini satellitari per l'inquadramento territoriale, Interrogazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare; allegato n° 6
- Planimetrie del rilievo dello stato dei luoghi; allegato n° 7
- Documentazione fotografica; allegato n° 8
- Copia dell'Atto di Compravendita; allegato n° 9
- Ricevute spese sostenute allegato n° 10
- Attestazioni di consegna della relazione ai Debitori Esecutati e al Creditore Procedente; allegato n° 11
- Distinta delle Competenze; allegato n° 12