

STUDIO TECNICO  
Arch. Ylenia Maria Sole COSTABILE

Via Fondo di Gullo, 17 - 95027 San Gregorio di Catania (CT)  
pec: arch.yleniacostabile@pec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI CATANIA**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Dichiarazione di avvenuta trasmissione della perizia estimativa alle parti**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° R.G.E. 63/2022

Creditore procedente: CREVAL S.P.A.

Debitori eseguiti. [REDACTED]

La sottoscritta, arch. Ylenia Maria Sole, in qualità di esperto stimatore ex art. 568 cpc, attesta che la perizia estimativa è stata trasmessa alle parti come segue (cfr. ricevute di trasmissione):

- con pec del 10/05/2024 agli avvocati Marco Pesente e Alessandra Cerbino, legali del creditore procedente;
- con posta raccomandata a/r n. 200092627232 del 10/05/2024 indirizzata all'esecutato [REDACTED] presso la residenza in atti.

Si segnala che non è stato possibile trasmettere la relazione estimativa all'esecutata [REDACTED] in quanto l'indirizzo di recapito indicato in atti non è localizzabile a causa di un dato mancante, come da indicazione riportata da Posteitaliane nell'avviso del 18/01/2024 (cfr. all. n. 8 della relazione peritale).

Con ogni osservanza

Catania, 10 maggio 2024

L'Esperto stimatore  
(arch. Ylenia Maria Sole Costabile)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**TRIBUNALE DI CATANIA**

*Sesta sezione civile*

*Esecuzioni mobiliari ed immobiliari*

**Procedura esecutiva immobiliare n. 63/2022 R.G. Es.**

*Promossa da:* CREVAL S.P.A.

*nei confronti di:* [REDACTED]

**PERIZIA ESTIMATIVA**

ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.

**G.E.:** *Dr.ssa Cristiana DELFA*

**Esperto:** *Arch. Ylenia Maria Sole COSTABILE*



## INDICE

<b>1. INCARICO</b>	pag. 2
<b>2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI</b>	pag. 5
<b>3. RISPOSTE AL MANDATO</b>	pag. 5
a) <i>IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO</i>	pag. 5
b) <i>CORRETTEZZA DEI DATI</i>	pag. 5
c) <i>TITOLARITA'</i>	pag. 6
d) <i>PROVENIENZA VENTENNALE</i>	pag. 6
e) <i>COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 CPC</i>	pag. 6
f) <i>FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</i>	pag. 6
g) <i>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</i>	pag. 7
h) <i>NORMATIVA EDILIZIA</i>	pag. 8
i) <i>REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA</i>	pag. 8
j) <i>SANABILITA' DEGLI ABUSI EDILIZI</i>	pag. 9
k) <i>PROCEDURE SANZIONATORIE</i>	pag. 9
l) <i>INSANABILITA' DEGLI ABUSI EDILIZI</i>	pag. 9
m) <i>FORMALITA' VINCOLI ED ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE</i>	pag. 9
n) <i>FORMALITA' VINCOLI ED ONERI INOPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE</i>	pag. 9
o) <i>SERVITU' CENSO LIVELLO ED USO CIVICO</i>	pag. 10
p) <i>SPESE CONDOMINIALI</i>	pag. 10
q) <i>STATO DI OCCUPAZIONE</i>	pag. 10
r) <i>CARATTERISTICHE PREVALENTI</i>	pag. 10
s) <i>VALORE DI MERCATO DEL BENE</i>	pag. 11
t) <i>VALORE DI VENDITA FORZATA</i>	pag. 13
u) <i>FORMAZIONE LOTTI</i>	pag. 14
v) <i>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</i>	pag. 14
w) <i>DIVISIBILITA'</i>	pag. 14
x) <i>VALORE QUOTE PIGNORATE</i>	pag. 14

### ELENCO ALLEGATI

- N° 1: Rilievo fotografico
- N° 2: Documentazione catastale
- N. 3: Variazione indirizzo catastale
- N° 4: Atto di provenienza
- N° 5: Ispezioni ipotecarie
- N° 6: Attestazione stato dei pagamenti oneri condominiali
- N° 7: Fonti di mercato immobiliare
- N° 8: Verbale delle operazioni peritali

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° R.G.E. 63/2022

Promossa da CREVAL S.P.A.

nei confronti di [REDACTED]

G.E.: dr.ssa Cristiana DELFA

Esperto: arch. Ylenia Maria Sole COSTABILE

## RELAZIONE DI STIMA

ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.

### 1. INCARICO

La scrivente arch. Ylenia Maria Sole Costabile, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Catania al n. 1619, nonché dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Catania al n. 2964, con provvedimento emesso dal G.E. Dr.ssa Cristiana Delfa in data 09/01/2024, notificato il giorno 11/01/2024, veniva nominata esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare in intestazione allo scopo di redigere perizia estimativa rispondendo ai seguenti quesiti:

- a. **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c. **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquisito la proprietà per effetto di successione mortis causa, verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d. **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e. **segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine si sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f. **accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

- g. provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle **variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene**, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j. in caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- k. verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>a</sup> 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;
- l. in caso di immobili abusivi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- m. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che 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;
- n. verifichi l'esistenza di **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;
- 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**;
- 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 di 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;

- 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, l'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;
- 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 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);
- t. **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;**
- 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;
- v. **alleggi idonea documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- w. **accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;**
- x. **nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di 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 tenere 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.**

## 2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, avvenuto telematicamente il giorno 15/01/2024, la scrivente, in adempimento all'incarico conferitole, procedeva a contattare il nominato custode giudiziario, l'avv. Agata Licciardello, con cui si fissava l'accesso al cespite in stima per il giorno 08/02/2024 alle ore 10:00. Tuttavia, nonostante le convocazioni di rito trasmesse al creditore e agli esecutati, rispettivamente con pec e raccomandate a/r del 17/01/2024, queste ultime rimaste inesitate, in tale giorno non è stato possibile accedere all'immobile pignorato non avendo trovato nessuno al suo interno. Pertanto, la scrivente, avendo lasciato il proprio recapito telefonico alla porta d'ingresso del cespite, veniva contattata nella medesima giornata dall'esecutato [REDACTED] con il quale si concordava, congiuntamente al custode, un secondo tentativo di accesso per il 29/02/2024 alle ore 10:30. In detta circostanza, la sottoscritta, alla presenza del custode, dell'esecutato e della sua compagna convivente, la signora [REDACTED] ha potuto procedere alle operazioni peritali, effettuando tutti i necessari rilievi metrici e fotografici del bene, verificando altresì lo stato dei luoghi, la consistenza edilizia e l'esistenza o meno di tutti quei fattori ritenuti determinanti nel giudizio di stima finale legati all'ubicazione ed alle caratteristiche tipologiche e costruttive del cespite (cfr. allegato n. 8). Indi, si è proceduto agli ulteriori accertamenti richiesti in mandato presso i vari uffici competenti (Ufficio Tecnico ed Anagrafe del Comune di Catania, Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania), eseguendo in ultimo indagini sui valori di mercato nella zona OMI di riferimento ed elaborando con i dati raccolti la presente relazione peritale.

## 3. RISPOSTE AL MANDATO

Si specifica di seguito, con massima scrupolosità ed obiettività, quanto richiesto in mandato.

### a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

- **Bene Unico:** *Piena proprietà 1/1 di abitazione di tipo economico (A/3)* sita in Catania viale Nitta n. 5, scala D, piano 6, interno 11, in catasto fabbricati di detto Comune al foglio 35 particella 539 subalterno 111, di tre vani e mezzo oltre accessori, confinante nell'insieme con area condominiale, con vano scala e con proprietà di terzi, salvi altri e più esatti confini.

Si segnala nell'atto di pignoramento l'erronea indicazione dell'indirizzo del bene (che indica via S. Agata n. 5 anziché viale Nitta n. 5) derivante da *errore nella toponomastica* in visura catastale; pertanto, al fine di ristabilire l'allineamento degli identificativi catastali la scrivente ha provveduto alla *variazione toponomastica, pratica n. CT0050080 del 06/03/2024* (cfr. allegato n. 3).

### b) CORRETTEZZA DEI DATI

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono congruenti con quelli riportati nella relativa nota trascrizione; altresì, si riscontra corrispondenza tra la quota pignorata e quella di diritto degli esecutati.

Si segnala nell'atto di pignoramento l'erronea indicazione dell'indirizzo del cespite (che indica via S.

Agata n. 5 anziché viale Nitta n. 5) derivante da errore nella toponomastica riportato nella visura catastale; a tal fine la scrivente ha provveduto alla *variazione con pratica n. CT0050080 del 06/03/2024* (cfr. allegato n. 3).

**c) TITOLARITA'**

La titolarità del bene oggetto di esecuzione forzata è per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà in capo agli esecutati:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
- [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

coniugi in regime di comunione legale dei beni.

**d) PROVENIENZA VENTENNALE**

Dalla consultazione dei registri immobiliari, delle note e dei titoli depositati presso la Conservatoria si evince che il bene staggito è pervenuto agli esecutati, [REDACTED] sopra generalizzati, per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà, in forza di:

- **Atto di compravendita del 19/05/2017**, repertorio n. 61517 e raccolta n. 38872, a rogito del dott. Marco Cannizzo, Notaio in Catania, trascritto a Catania il 01/06/2017 ai nn. 19871/14979, da potere di [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 in piena proprietà, (cfr allegato N. 4).

Alla predetta signora [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile in parola pervenne per atto di compravendita del 22/07/1998, repertorio n. 11942 e raccolta n. 6549, a rogito del dott. Giuseppe Reina, Notaio in Catania, trascritto a Catania il 23/07/1998 ai nn. 23354/18277, da potere di Comune di Catania, sede Catania, codice fiscale 00137020871.

A quest'ultimo l'immobile pervenne per atto di compravendita del 25/06/1981, repertorio n. 30136, a rogito del dott. Achille Muscarà, Notaio in Catania, registrato in data 26/06/1981 al n. 11625, da potere di Edilizia Convenzionata Catanese S.p.A.

*Risulta dunque rispettata la continuità delle trascrizioni.*

**e) COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa.

**f) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente in data 06/03/2024 (cfr: allegato n. 5) è emerso che, nel ventennio preso in esame, l'immobile pignorato ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1. Iscrizione NN. 19875/2760 del 01/06/2017** *ipoteca volontaria* nascente da concessione a garanzia di mutuo del 19/05/2017, repertorio n. 61518/38873, rogato in Notaio Marco Cannizzo di Catania, a favore di Banca Credito Siciliano S.p.a., con sede in Acireale (CT), codice fiscale 04226470823, contro gli esecutati [REDACTED] sopra generalizzati, per euro 160.000,00 (sorte capitale euro 80.000,00), durata di anni 24.

*Grava sulla piena proprietà del bene in Catania Foglio 35 Particella 539 Sub. 111.*

A margine risulta: *annotazione ad iscrizione* nn. 23466/2531 del 28/06/2017 derivante da cessione di credito del 19/05/2017 Notaio Cannizzo Marco di Catania, repertorio N. 61518/38873 a favore di Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. con sede in Roma, codice fiscale 07756511007.

2. **Trascrizione NN. 8121/6035 del 25/02/2022** nascente da verbale di pignoramento immobili del 04/02/2022, repertorio n. 432 emesso da Uff. Giud. Corte d'Appello di Catania, con sede in Catania, a favore di Cassa Depositi e Prestiti S.p.a., con sede in Roma, codice fiscale 80199230584, contro gli esecutati [REDACTED] sopra generalizzati.

*Grava sulla piena proprietà del bene in Catania Foglio 35 Particella 539 Sub. 111.*

### g) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle risultanze catastali eseguite dalla scrivente in data 06/03/2024 (*cf. allegato n. 2*), l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva risulta censito come segue:

- **Catasto Fabbricati del Comune di Catania, Foglio 35 Particella 539 (già p.lla 620) Subalterno 111 (già sub. 67)**, categoria A/3, zona censuaria 1, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 117 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 112 mq., rendita euro 511,29, indirizzo: Viale Nitta n. 5, Scala D, Interno 11, Piano 6.

In testa a:

1. [REDACTED] nata a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Dati derivanti da:

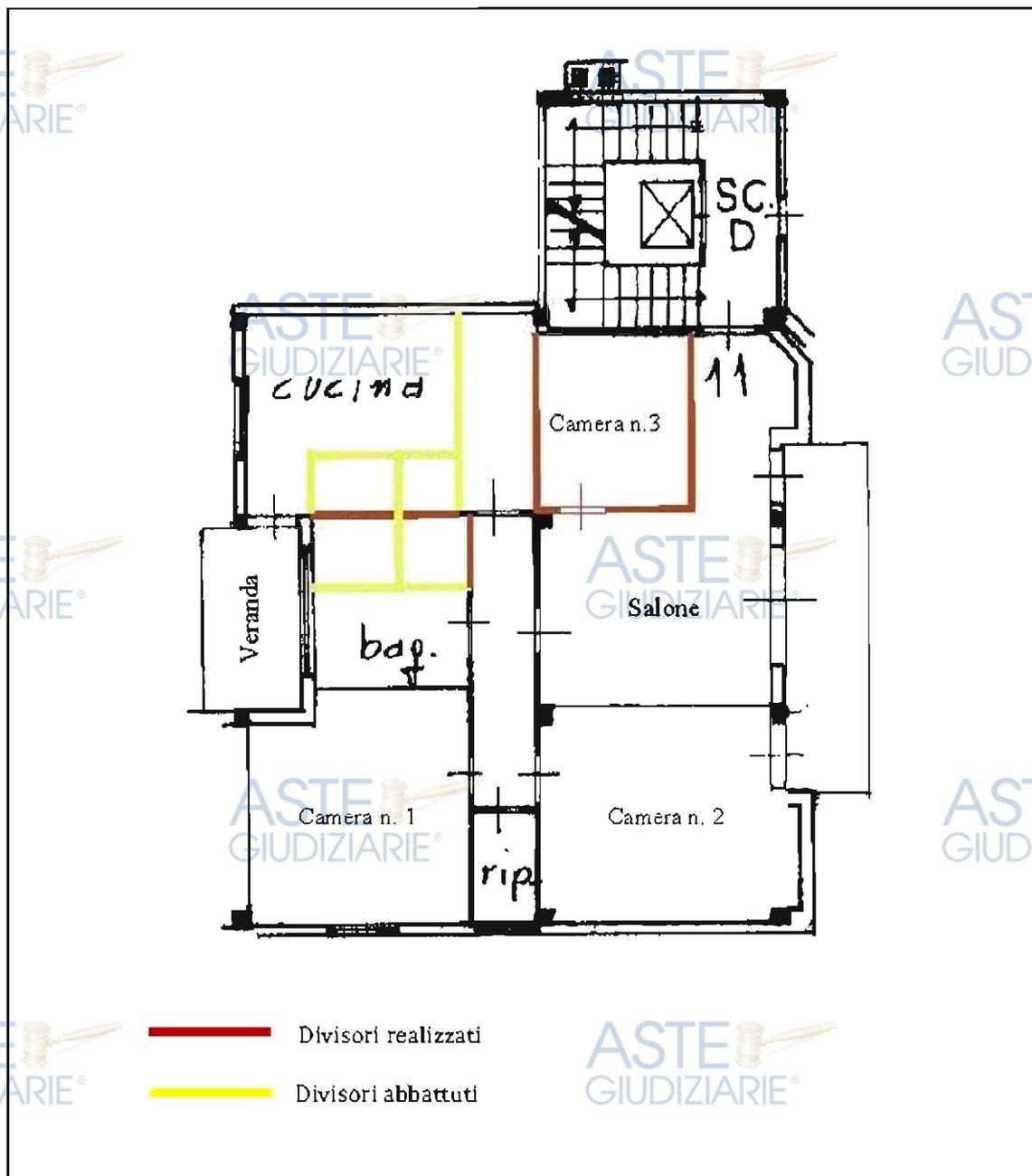
variazione toponomastica del 06/03/2024 pratica n. CT0050080 in atti dal 06/03/2024 variazione di toponomastica (n. 50080.1/2024) - *eseguita su istanza della scrivente, cf. allegato n. 3*; variazione toponomastica del 26/06/2019 pratica n. CT0102701 in atti dal 26/06/2019 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 23673.1/2019); inserimento in visura dei dati di superficie; variazione del 03/03/2016 pratica n. CT0044175 in atti dal 03/03/2016 bonifica identificativo catastale (n. 10245.1/2016); variazione toponomastica del 24/09/2002 pratica n. 343809 in atti dal 24/09/2002 variazione di toponomastica (n. 11688.1/2002); variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario; impianto meccanografico del 30/06/1987.

### Conformità catastale

I rilievi eseguiti nel corso del sopralluogo del 29/02/2024 hanno evidenziato uno stato dei luoghi difforme rispetto alla planimetria catastale in atti, consistente in (*cf. fig. 1*):

- divisione dell'ampio salone con pareti in cartongesso in due vani di cui uno adibito a cameretta e privo di luce naturale (*cf. foto nn. 4 e 6*);
- ampliamento della cucina e del bagno a spese dell'adiacente lavanderia mediante lo spostamento di tramezzi e la chiusura di vani porte (*cf. foto nn. 8, 9, 10 e 11*);
- chiusura del balcone a nord con veranda in vetro ed alluminio ed adibito a cucinino in muratura - che dovrà essere oggetto di demolizione (*cf. foto 12*).

Ai fini della conformità catastale, si dovrà procedere all'aggiornamento planimetrico per diversa distribuzione degli spazi interni mediante procedura DOCFA, con un costo stimato, comprensivo di parcella del professionista, di circa **Euro 250,00**.



**Fig. 1: Confronto planimetria tra stato di fatto e catastale con indicazione delle modifiche interne realizzate.**

**h) *NORMATIVA URBANISTICA***

Dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Catania, la particella 539 del Foglio 35, corrispondente al fabbricato del cespite pignorato, ricade secondo il P.R.G. vigente in zona territoriale "F - edilizia convenzionata - P.E.E.P." art. 17 N.T.A..

**i) *REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA***

Dagli accertamenti eseguiti presso l'U.T.C. di Catania è emerso che il complesso edilizio dove si colloca il bene staggito è stato edificato in forza del seguente titolo abilitativo:

- **Concessione edilizia n. 120 del 28/02/1976;**

- **Concessione edilizia in variante n. 153 del 26/03/1979.**

Esiste certificato di abitabilità rilasciato dall'Autorità comunale in data 22/08/1983.

Si segnala che i rilievi eseguiti nel sopralluogo del 29/02/2024 hanno evidenziato uno stato dei luoghi difforme da quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo (Conc. ed. in variante n. 153/1979); in particolare, l'immobile staggito ha mostrato una diversa distribuzione degli spazi interni, consistente in (cfr. Fig. 1):

- divisione dell'ampio salone con pareti in cartongesso in due vani di cui uno adibito a cameretta e privo di luce naturale (cfr. foto nn. 4 - 6);
- ampliamento della cucina e del bagno a spese dell'adiacente lavanderia mediante lo spostamento di tramezzi e la chiusura di vani porte (cfr. foto nn. 8, 9, 10 e 11);
- chiusura del balcone a nord con veranda in vetro ed alluminio ed adibito a cucinino in muratura - che dovrà essere oggetto di demolizione (cfr. foto 12).

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio tecnico del Comune di Catania non sono emerse pratiche edilizie riguardanti le suddette variazioni.

**j) SANABILITA' DEGLI ABUSI EDILIZI**

Ai fini della regolarizzazione delle suddette difformità edilizie, occorre presentare presso l'Autorità competente una pratica di *CILA (comunicazione di inizio lavori asseverata) tardiva (art. 6-bis DPR 380/01)*, il cui costo complessivo, comprensivo di compensi professionali del tecnico incaricato, si stima in circa **Euro 2.500,00**.

**k) PROCEDURE SANZIONATORIE**

Gli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Catania non hanno evidenziato procedure amministrative o sanzionatorie a carico del cespite pignorato.

**l) INSANABILITA' DEGLI ABUSI EDILIZI**

Le difformità edilizie riscontrate all'interno del bene staggito potranno essere regolarizzate secondo quanto indicato alla lettera j) della presente relazione ad eccezione del cucinino in muratura sul balcone a nord che dovrà essere oggetto di demolizione con un costo, comprensivo di oneri di smaltimento, stimato in circa **Euro 600,00**.

**m) FORMALITA' VINCOLI ED ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Alla data della presente stima non risultano sul bene pignorato vincoli (paesaggistici, artistici ecc.), diritti reali a favore di terzi, servitù attive e/o passive, domande giudiziali e/o giudizi in corso, sequestri penali ed amministrativi, ordine di demolizione e/o acquisizione al patrimonio comunale.

Sussistono invece sino al giorno 05/03/2024 i seguenti gravami condominiali (cfr. allegato n.6):

- Oneri condominiali insoluti: **Euro 3.373,41**

**n) FORMALITA' VINCOLI ED ONERI INOPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Si rimanda a quanto esposto al punto f) della presente relazione peritale.

**o) SERVITU' CENSO LIVELLO E USO CIVICO**

L'unità immobiliare in stima non è demaniale e non risulta gravata da censo, livello e uso civico.

**p) SPESE CONDOMINIALI**

- Quota ordinaria mensile: € 44,32 (pari a € 531,84 annui);
- Quote insolute degli ultimi due anni: € 3.373,41 (cfr. allegato n.6);
- Spese straordinarie già deliberate: € 0,00

**q) STATO DI OCCUPAZIONE**

Al sopralluogo del 29/02/2024 l'immobile pignorato era occupato dal debitore e dalla sua nuova compagna, la signora [REDACTED], nonché dai quattro figli di lei e dalla figlia minore avuta in comune (cfr. allegato n.8).

**r) CARATTERISTICHE PREVALENTI**

**Descrizione della zona:** l'immobile pignorato si colloca all'interno del popoloso quartiere di Librino, situato nella periferia sud-ovest della città di Catania, nei pressi del "Villaggio Sant'Agata", caratterizzato da un fitto tessuto urbano di abitazioni di tipo economico-popolare. All'interno del quartiere è presente una diffusa rete di servizi: vi sono sedi di uffici comunali, ufficio postale, farmacie, scuole, botteghe di vario genere; buoni i collegamenti con il resto della città. Urbanizzazione primaria da completare. Possibilità di parcheggio su strada e nelle vie attigue.

**Descrizione sommaria del fabbricato:** trattasi di edificio plurifamiliare sviluppato su otto elevazioni fuori terra, porticato al piano terreno con negozi e residenze ai piani superiori, per un totale di n. 14 alloggi (due per piano), collegati da corpo scala centrale dotato di ascensore. Le rifiniture e le caratteristiche costruttive sono di livello modesto, con impianti tecnologici limitati a quelli indispensabili; in particolare l'edificio mostra: struttura in cemento armato a telaio, tamponature esterne e divisori interni in laterizio forato di differenti spessori, solai in latero-cemento, linee architettoniche sobrie con facciate rifinite in intonaco per esterni. Lo stato di conservazione è appena sufficiente; alcuni interventi di manutenzione straordinaria sono immediatamente necessari altri sono sicuramente opportuni per la buona conservazione dell'immobile e per riportarlo in condizioni di normale decoro. I balconi e le facciate si presentano degradati dall'incuria e dagli agenti atmosferici; le pareti dell'atrio e del vano scala andrebbero ritinteggiate (cfr. foto 1, 2 e 3).

**Descrizione dell'unità in stima:** l'alloggio in esame è posto al piano sesto della scala "D", contrassegnato col numero interno undici e con accesso dalla porta a destra sul pianerottolo salendo la scala condominiale. Gode di buona illuminazione ed aerazione con esposizione sia a nord/est, con cucina, bagno, ripostiglio e camera da letto singola (cfr. foto 8, 9, 10, 11 e 14), che a sud con soggiorno e camera matrimoniale (cfr. foto 4, 5, 13 e 15). Risultano invece privi di illuminazione ed aerazione il disimpegno (cfr. foto 7) e la terza camera ricavata all'interno del salone e con accesso direttamente da quest'ultimo (cfr. foto 6). L'unità è dotata di due ampi balconi, di cui quello a nord, adibito a cucinino in muratura (che dovrà essere oggetto di demolizione), è chiuso da veranda in vetro ed alluminio (cfr. foto 12). Lo stato di manutenzione e conservazione generale è pressoché buono; in particolare l'alloggio presenta: pavimenti in ceramica monocottura; rivestimenti di bagno e cucina in maiolica smaltata; apparecchi igienico-sanitari (lavabo, vaso, bidet e doccia) in ceramica bianca dotati di rubinetteria di peso medio; serramenti monoblocco con telaio in ferro e avvolgibili in pvc; porte in

legno tamburato; porta caposala in legno blindata; pareti interne tinteggiate in diverse colorazioni. Assente l'impianto di riscaldamento; produzione di acqua calda sanitaria con boiler elettrico; gas da cucina alimentato da bombola domestica; raffrescamento estivo con split a parete. Tutti gli impianti - idrico, elettrico, televisivo, citofonico, telefonico, di messa a terra - sono del tipo sottotraccia. L'immobile è altresì provvisto di certificato energetico (APE) redatto dall'ing. Alessandro D'Urso in data 09/03/2017 riportante indice di prestazione energetica globale B (cfr. allegato n. 4).

**Analisi metrica delle superfici utili (nette calpestabili):**

- Ingresso-soggiorno: mq. 16,60
- Letto 1: mq. 15,30
- Letto 2: mq. 13,30
- Letto 3: mq. 6,50
- bagno: mq. 7,90
- ripostiglio: mq. 3,10
- corridoio: mq. 5,80
- cucina: mq. 16,50
- Superficie utile alloggio: mq. 85,00 (altezza utile interna mt. 2,90)
- balcone nord: mq. 5,20
- balcone sud: mq. 8,70
- Superficie non residenziale: mq. 13,90

**Superficie commerciale:** la consistenza della superficie commerciale (sup. convenzionale vendibile) è stata ricavata sommando:

- la superficie dei vani principali e degli accessori diretti (nella misura del 100%), comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (superficie lorda);
- la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (balconi scoperti nella misura del 30%).

Destinazione	Sup. netta	Sup. lorda	Coefficiente	Superficie commerciale	Altezza netta	Piano
Locali ad uso abitazione	85,00 mq	112,00 mq	1,00	112,00 mq	2,90 mt	6
Balconi	13,90 mq	16,70 mq	0,30	5,00 mq	2,90 mt	6
<i>Superficie convenzionale vendibile</i>				<b>117,00 mq</b>		

In merito alla *conformità degli impianti*, va evidenziato che non è stato possibile reperire alcuna certificazione riguardante la rispondenza degli impianti (elettrico, idrico, termico) alla vigente normativa. Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è proceduto solo ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro dell'effettiva conformità impiantistica del cespite in oggetto. Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi del D.M. 37/08), si renderanno necessari quindi specifici interventi di revisione, i cui costi e la conseguente certificazione sono forfettariamente pari a **Euro 2.500,00**.

**s) VALORE DI MERCATO DEL BENE**

Il valore di mercato del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche generali e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della

forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile pignorato.

### Valore di mercato

Un basilare principio dell'estimo afferma che il valore di un bene economico dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima. Tale scopo costituisce pertanto l'elemento indispensabile alla stima stessa, in quanto è proprio in funzione di esso che viene a determinarsi l'aspetto economico del bene da stimare.

Nel caso che ci si occupa, scopo della stima è determinare il più probabile valore di mercato, con valuta all'attualità, al quale il bene pignorato può essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto delle peculiarità di dette tipologie di vendite.

Tale valore, definito dagli standard Internazionali "valore di vendita forzata", si ottiene applicando un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato in funzione delle diverse condizioni che caratterizzano detti valori ed in funzione della tipologia e delle caratteristiche del bene in stima.

Pertanto, per la determinazione del più probabile valore di mercato, la sottoscritta, ha ritenuto idoneo allo scopo utilizzare il metodo diretto (M.C.A.) basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche ed ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello cui si riferisce la stima, tenuto conto delle caratteristiche giuridico-legali dell'immobile in oggetto, dello stato di manutenzione e di quanto altro influenza sulla sua commerciabilità, nonché del particolare andamento del mercato immobiliare, che negli ultimi anni ha subito una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare.

Ciò premesso, al fine di determinare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento sono state confrontate le informazioni desunte da due fonti opportunamente distinte (cfr. allegato n. 7):

- *fonti indirette*: che forniscono un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate;
- *fonti dirette*: rappresentate dai valori ottenuti attraverso interviste mirate, fatte a qualificati operatori del settore immobiliare locale.

**FONTI INDIRETTE:** Banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.):

Ultime quotazioni pubblicate: I semestre 2023

Comune: Catania

Fascia/zona: Suburbana/S. Teodoro, Librino, V.le Castagnola, Bummacaro, Villaggio Sant'Agata

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di mercato (€/mq)			Superficie (L/N)
		V <sub>max</sub>	V <sub>medio</sub>	V <sub>min</sub>	
Abitazioni di tipo economico (A/3)	Normale	560	680	800	L

Per l'immobile in esame, considerato il normale livello di manutenzione, si ritiene prendere in considerazione il valore medio pari ad € 680,00/mq

## FONTI DIRETTE

Le interviste compiute presso operatori locali ed agenzie specializzate nel settore immobiliare e le consultazioni sui principali siti web di immobili, ricadenti in zone limitrofe, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o analoghe a quelle da valutare hanno fornito i seguenti valori:

Agenzia	Descrizione	Prezzo (€/mq)
Gabetti Immobiliare	Abitazione di 3,5 vani con superficie commerciale di circa mq. 95 posto al settimo piano di un fabbricato sito in Viale Nitta n. 2.	€ 86.000,00 (€/mq 905)
Remax Platinum	Appartamento di 3,5 vani con superficie commerciale di circa mq. 97 posto al decimo piano di un fabbricato in Viale Nitta.	€ 85.000,00 (€/mq 876)
Rama Immobiliare	Appartamento di 3,5 vani di superficie commerciale di circa mq. 100 posto al dodicesimo piano di un fabbricato sito in Viale Nitta n. 3.	€ 79.000,00 (€/mq 790)

Tenuto conto dell'alea di trattativa che incide in media il 10% circa dei prezzi richiesti, ne consegue che il valore medio zonale per abitazioni di tipo economico è di € 750.

(€/mq) dato dalle fonti	Deprezzamento del 10% (€/mq) delle sole fonti dirette
€ 680,00/mq	€ 680,00/mq
€ 905,00/mq	€ 814,50/mq
€ 876,00/mq	€ 788,40/mq
€ 790,00/mq	€ 711,00/mq
<b>abitazioni di tipo economico (A/3):</b>	<b>€ 748,50/mq arrotondabile a € 750/mq</b>

Tenuto conto che l'appartamento è sprovvisto di impianto termico, si ritiene congruo applicare un deprezzamento del 5% che riduce il valore unitario a:

$$\text{€/mq } 750 \times 0,05 = \text{€ } 712,50/\text{mq}$$

Pertanto, applicando tale valore unitario alla superficie commerciale ragguagliata (calcolata ai sensi del D.P.R. n° 138/98) si ottiene la seguente *valore di mercato* del cespite pignorato:

$$V_m = \text{mq. } 117 \times 712,50 \text{ €/mq} = \text{€ } 83.362,50 \text{ arrotondabile ad € } \mathbf{83.400,00}$$

### t) VALORE DI VENDITA FORZATA

Procedendo all'adeguamento della stima con l'abbattimento forfettario del **15% del valore di mercato**, dovuto all'assenza di garanzie sui vizi occulti, oltre che al gravame di tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, ivi compresi i disagi e le spese per le regolarizzazioni e/o la messa in pristino secondo quanto descritto in precedenza, risulta che per il cespite pignorato il valore corretto ammonta a:

	Valore (€)
VALORE DI MERCATO	€ 83.400,00
Abbattimento forfettario del 15%	- 12.510,00
<b>VALORE ADEGUATO DEL BENE</b>	<b>70.890,00</b>

Sulla base dei parametri considerati il valore di mercato del bene in questione è stato riferito in prima approssimazione all'ipotesi ordinaria, considerando però che vi è necessità di apportare al valore venale decurtazioni e correzioni; pertanto tale valore è stato sottratto degli "scomodi" che l'immobile oggetto di valutazione ha in rapporto alla situazione ordinaria.

Tipologia deprezzamento	EURO
Valore di mercato in condizioni ordinarie ( $V_m$ )	€ 83.400,00
Rischio assunto per assenza di garanzia per vizi (- 15,00 %)	- € 12.510,00
Oneri di regolarizzazione catastale	- € 250,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica per <i>C.I.L.A. tardiva</i>	- € 2.500,00
Oneri di demolizione per insanabilità abusi edilizi	- € 600,00
Spese di adeguamento impianti (elettrico ed idrico)	- € 2.500,00
Oneri condominiali insoluti	- € 3.373,41
<b>TOTALE VALORE CORRETTO (sottratto degli scomodi)</b>	<b>61.666,59 arrotondabile a € 62.000,00</b>

**$V_m$  corretto: € 62.000,00 (euro sessantaduemila/00).**

**u) FORMAZIONE LOTTI**

Tenuto conto delle caratteristiche organiche del cespite pignorato nonché della sua consistenza piuttosto contenuta, tale immobile non si presenta comodamente divisibile; **lo stesso dovrà essere alienato in un lotto unico.**

**v) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

La documentazione fotografica è costituita dall'allegato n° 1, mentre la planimetria catastale dell'immobile è riportata all'allegato n° 2.

**w) DIVISIBILITA'**

Tenuto conto del triplice aspetto economico, materiale e funzionale del concetto di comoda divisibilità di un bene, la sottoscritta, considerate le caratteristiche organiche e la consistenza piuttosto contenuta dei cespiti esaminati, ritiene che *l'immobile pignorato non possiede i requisiti di comoda divisibilità.*

**x) VALORE QUOTE PIGNORATE**

Trattandosi di cessione del diritto di proprietà piena, non è necessario prevedere un'ipotesi di divisione.

**Valore quota pignorata:** Piena proprietà (1/1) = € 62.000,00 (euro sessantaduemila/00)

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta, Esperto ex art. 568 c.p.c., deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitole dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Catania, lì 03/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Ylenia Maria Sole Costabile



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 63/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 62.000,00

<b>Tipologia immobile</b>	Appartamento di tipo economico (A/3)		
<b>Ubicazione</b>	Viale Nitta n. 5, sc. D, int. 11 Catania - piano 6°		
<b>Diritto reale</b>	proprietà per 1/1	<b>Quota pignorata</b>	1/1
<b>Dati catastali</b>	N.C.E.U.: Comune Catania - Foglio 35, particella 539 sub. 111		
<b>Superficie commerciale</b>	mq. 117,00		
<b>Descrizione</b>	Appartamento composto da 3,5 vani oltre accessori; esposizione nord/sud-est		
<b>Regolarità edilizia</b>	Immobile realizzato in forza di: - <b>Concessione edilizia n. 120 del 28/02/1976;</b> - <b>Concessione edilizia in variante n. 153 del 26/03/1979.</b> Esiste certificato di abitabilità rilasciato dall'Autorità comunale in data 22/08/1983		
<b>Spese di regolarizzazione catastale/edilizia</b>	€ 2.500,00 per Cila tardiva € 600,00 per oneri demolizione opere non sanabili € 250,00 per aggiornamento planimetria catastale € 2.500,00 per spese adeguamento impianti		
<b>Spese condominiali insolute</b>	€ 3.373,41		
<b>Stato di occupazione</b>	abitazione principale del debitore esecutato		
<b>Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</b>	- <b>Iscrizione NN. 19875/2760 del 01/06/2017 ipoteca volontaria</b> nascente da concessione a garanzia di mutuo del 19/05/2017, repertorio n. 61518/38873, rogato in Notaio Marco Cannizzo di Catania, a favore di Banca Credito Siciliano S.p.a., con sede in Acireale (CT), codice fiscale 04226470823, contro gli esecutati [redacted] sopra generalizzati, per euro 160.000,00 (sorte capitale euro 80.000,00), durata di anni 24. <i>Grava sulla piena proprietà del bene in Catania Foglio 35 Particella 539 Sub. 111.</i> A margine risulta: <i>annotazione ad iscrizione</i> nn. 23466/2531 del 28/06/2017 derivante da cessione di credito del 19/05/2017 Notaio Cannizzo Marco di Catania, repertorio N. 61518/38873 a favore di Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. con sede in Roma, codice fiscale 07756511007. - <b>Trascrizione NN. 8121/6035 del 25/02/2022</b> nascente da verbale di pignoramento immobili del 04/02/2022, repertorio n. 432 emesso da Uff. Giud. Corte d'Appello di Catania, con sede in Catania, a favore di Cassa Depositi e Prestiti S.p.a., con sede in Roma, codice fiscale 80199230584, contro gli esecutati [redacted] sopra generalizzati. <i>Grava sulla piena proprietà del bene in Catania Foglio 35 Particella 539 Sub. 111.</i>		
<b>Continuità trascrizioni</b>	SI		
<b>Divisibilità</b>	Immobile non comodamente divisibile		
<b>Valore di mercato</b>	€ 83.400,00	<b>Valore di vendita forzata (-15%)</b>	€ 70.890,00
<b>Valore quota in vendita</b>	€ 62.000,00 (1/1)		