



**Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile***Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 759/2024 R.G. Es.*ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**TRIBUNALE DI CATANIA****SESTA SEZIONE CIVILE****PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 759/2024 R.G.Es.****Promossa da:** BANCA MEDIOLANUM S.p.a.ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**ASTE  
GIUDIZIARIE®**PREMESSA**

Con Decreto di Nomina del 28/08/2025, l'Ill.mo Sign. Giudice Es. Dott.ssa Cristiana Delfa nominava me sottoscritto Dott. Ing. Silvio Torre, con studio in Catania, Via Conte di Torino 29/H, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n° 3058, C.T.U. nella Procedura Esecutiva n° 759/2024 R.G.Es., promossa da BANCA MEDIOLANUM S.p.a., sottoponendo i seguenti quesiti:

- 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;*

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 759/2024 R.G. Es.

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 procedente;

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;

l) verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

## Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 759/2024 R.G. Es.

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'ATTIVITÀ 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 di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli

## Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 759/2024 R.G. Es.

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 la 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) alleghi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno due 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 dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apportionamento 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.

Avvisando i legali del creditore procedente a mezzo PEC (Allegato 1), il Custode nominato a mezzo PEC (Allegato 2), il "debitore esecutato" a mezzo Raccomandata A/R (Allegato 3) e "l'assegnataria della casa familiare" a mezzo Raccomandata A/R (Allegato 4), l'inizio formale delle Operazioni Peritali veniva fissato per il giorno 29/09/2025 alle ore 9,30, presso gli immobili siti in Via del Bosco n. 229, Mascalucia (CT).

In tale data, come trascritto nel Verbale di Inizio Operazioni Peritali (Allegato 5), il sottoscritto C.T.U. si è recato sui luoghi riscontrando la presenza del Custode nominato e l'assenza dell'esecutato. Di concerto con il Custode nominato, si conviene di raggiungere la residenza

**Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile***Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 759/2024 R.G. Es.*

dell'assegnataria dell'immobile, la quale non avendo ricevuto ancora alcuna Raccomandata, non era a conoscenza di tale evento e ci comunicava, inoltre, di non essere neanche in possesso delle chiavi dell'immobile. A seguito della presa di contatto, per le vie brevi, con l'esecutato, ad opera del Custode nominato, di concerto con quest'ultimo veniva concordata la data del 03/10/2025 alle ore 16,00 per l'accesso ai luoghi. In tale data, come trascritto nel Verbale di Proseguito Operazioni Peritali (Allegato 6), il sottoscritto C.T.U., si è recato sui luoghi riscontrando la presenza del Custode nominato e dell'esecutato e, avuto accesso all'immobile, ha potuto iniziare le Operazioni Peritali. In tale occasione, inoltre, il sottoscritto C.T.U., preso atto che anche l'esecutato non aveva ricevuto alcuna Raccomandata, ha consegnato allo stesso copia della comunicazione a suo tempo inviata, corredata del modello "Avvertenze per il debitore". La suddetta Raccomandata, così come quella inviata "per conoscenza" all'assegnataria dell'immobile, infine, sono state restituite al mittente per "compiuta giacenza". Si è proceduto, dunque, con il rilievo dell'unità immobiliare oggetto della procedura, eseguendo le necessarie misurazioni e rilievi fotografici, ed annotando in separati fogli quanto utile per l'espletamento dell'incarico ricevuto. Non essendo riuscito a completare le operazioni peritali sui luoghi, in particolare il rilievo del vano garage e delle aree esterne, il sottoscritto C.T.U. rinvia ad altra data un secondo accesso ai luoghi previo avviso al Custode nominato. Come trascritto nel 2° Verbale di Proseguito Operazioni Peritali (Allegato 7), il secondo accesso all'immobile ha avuto luogo in data 11/12/2025 ed in tale occasione si è eseguito il rilievo delle misure del piccolo Vano Garage e degli spazi esterni, in particolare terrazze e balconi, e si è completato il rilievo fotografico.

Ritenute ultimate le Operazioni Peritali sui luoghi, lo scrivente C.T.U., con i dati presenti agli atti e con le risultanze delle opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche, ha potuto redigere la presente Relazione, corredata della documentazione necessaria.

**Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile***Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 759/2024 R.G. Es.*ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**RISPOSTE AI QUESITI**

**a) Le certificazioni catastali, le visure ipotecarie e i titoli di provenienza sono stati acquisiti e sono riportati in allegato alla presente.**

**b) Identificazione dei beni pignorati**

**1) Unità Immobiliare sita in Mascalucia (CT), Via del Bosco n. 229, Piano Terra, in Catasto Fabbricati al Foglio 5, Particella 62, Sub 2, Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 5 vani, Rendita € 216,91.**

**Confini** (come da Mappa Catastale) (Allegato 8):

- **Nord:** Via Giosuè Carducci, Area Esterna di pertinenza
- **Est:** Via del Bosco, Area Esterna di pertinenza
- **Sud:** Immobile Foglio 5, Particella 919, Area Esterna di pertinenza
- **Ovest:** Immobile Foglio 5, Particella 319, Area Esterna di pertinenza

**2) Unità Immobiliare sita in Mascalucia (CT), Via del Bosco n. 229, Piano Terra, in Catasto Fabbricati al Foglio 5, Particella 62, Sub 3, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 13 mq., Rendita € 34,24.**

**Confini** (come da Mappa Catastale) (Allegato 8):

- **Nord:** Via Giosuè Carducci
- **Est:** Via del Bosco, Area Esterna di pertinenza
- **Sud:** Immobile Foglio 5, Particella 919, Area Esterna di pertinenza
- **Ovest:** Immobile Foglio 5, Particella 319

**c) Verifica dei Dati**

I dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione risultano corretti e corrispondenti.

Si evidenzia che nell'Atto di Pignoramento è riportata anche la Particella di Terreno, ma non nella Nota di Trascrizione. Nella Visura Catastale, comunque, è riportata la Variazione per "Accorpamento di Corte" del 19/07/2013.

Il pignoramento colpisce la quota spettante all'esecutato.

**d) Proprietà dei beni pignorati**

Dall'Atto di Compravendita, rogato Dott.ssa Patrizia Pistorio, Notaio in Biancavilla (CT), risulta che i beni oggetto della procedura sono stati acquistati dall'esecutato in ragione del 100% del diritto di Proprietà.

*Regime Patrimoniale*

Si evidenzia che all'epoca dell'acquisto degli immobili in procedura (05/08/2013), l'esecutato risultava di "Stato Civile Celibe".

**e) Provenienza dei beni**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti all'esecutato mediante:

**Atto di Compravendita** (Allegato 9) rogato Dott.ssa Patrizia Pistorio, Notaio in Biancavilla (CT), Repertorio n. 10251, Raccolta n. 5900, in data 05/08/2013, Trascrizione n. 43247/35254 del 06/08/2013, in ragione di 1/1 del diritto di Proprietà, da potere dei Sig.ri [REDACTED] in ragione di 1/2 del diritto di Proprietà ciascuno.

Ai Sig.ri [REDACTED] l'immobile è a loro volta pervenuto mediante:

**Atto di Compravendita** (Allegato 10) rogato Dott. Concetto Lombardo, Notaio in Catania, Repertorio n. 25738, Raccolta n. 9120, in data 30/10/2006, Trascrizione n. 71217/41303 del 03/11/2006, in ragione di 1/2 ciascuno del diritto di Proprietà, da potere dei Sig.ri: [REDACTED]

[REDACTED] in ragione di 1/5 del diritto di Proprietà ciascuno.

*Dalle Ispezioni Ipotecarie effettuate dallo scrivente C.T.U., risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente l'Atto di Pignoramento.*

**f) Segnalazioni all'Ill.mo Sign. Giudice Es.**

Nessuna segnalazione per incompletezza della documentazione prodotta.

**g) Iscrizioni o Trascrizioni pregiudizievoli sui beni**

Allo scopo di accertare la continuità delle Trascrizioni nel ventennio antecedente la data di Pignoramento, nonché di verificare se successivamente alla data della Certificazione Notarile in atti siano state prodotte ulteriori Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato Ispezioni Ipotecarie sugli immobili oggetto di procedura (Allegato 11). Dalle suddette Ispezioni, si evincono le seguenti formalità pregiudizievoli:

**IPOTECA VOLONTARIA**, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo, Iscrizione del 06/08/2013 ai nn. 43248/3318, nascente da Atto Notarile Pubblico, Notai Patrizia Pistorio da Biancavilla (CT), Rep. n. 10252/5901 del 05/08/2013 a favore di BANCA MEDIOLANUM S.p.a. con sede in Basiglio (MI), Cod. Fisc. 02124090164 (in qualità di Creditore Ipotecario), per la quota di 1/1 del diritto di Proprietà contro *esecutato in questa procedura* (in qualità di Debitore Ipotecario) per la quota di 1/1 del diritto di Proprietà sopra:

- Immobile (A/3 - Abitazione di tipo Economico) in Mascalucia (CT), Via del Bosco n. 229, P. T, in Catasto Fabbricati al Fg. 5, Particella 62, Sub 2, Consistenza 5 vani.
- Immobile (C/6 – Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse) in Mascalucia (CT), Via del Bosco n. 229, P. T, in Catasto Fabbricati al Fg. 5, Particella 62, Sub 3, Consistenza mq. 13.
- Immobile (EU – Ente Urbano) in Mascalucia (CT), Via del Bosco n. 229, in Catasto Terreni al Fg. 5, Particella 62, Consistenza are 7 e centiare 20.

**Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI**, Trascrizione del 13/11/2024 ai nn. 54212/41129, nascente da Atto Giudiziario del Tribunale di Catania, Repertorio n. 8947 del 08/10/2024 a favore di BANCA MEDIOLANUM S.p.a. con sede in Basiglio (MI), Cod. Fisc. 02124090164, per la quota di 1/1 del diritto di Proprietà, contro *esecutato in questa procedura* per la quota di 1/1 del diritto di Proprietà, sopra:

- Immobile (A/3 - Abitazione di tipo Economico) in Mascalucia (CT), Via del Bosco n. 229, P. T, in Catasto Fabbricati al Fg. 5, Particella 62, Sub 2, Consistenza 5 vani.
- Immobile (C/6 – Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse) in Mascalucia (CT), Via del Bosco n. 229, P. T, in Catasto Fabbricati al Fg. 5, Particella 62, Sub 3, Consistenza mq. 13.

Si segnala inoltre:

**Atto giudiziario di ASSEGNAZIONE CASA FAMILIARE**, Trascrizione del 19/12/2017 ai nn. 46699/35496, derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Catania, Repertorio n. 3492 del 31/10/2017 a favore di [REDACTED] contro *esecutato in questa procedura* sopra:

- Immobile (A/3 - Abitazione di tipo Economico) in Mascalucia (CT), Via del Bosco n. 229, P.T, in Catasto Fabbricati al Fg. 5, Particella 62, Sub 2, Consistenza 5 vani, mq. 107

**Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile***Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 759/2024 R.G. Es.***h) Identificazione catastale dei beni**

Dall'esame delle Visure Catastali (Allegato 12) e delle Visure Catastali Storiche (Alleg. 13) di entrambi gli immobili, richieste telematicamente dallo scrivente C.T.U. all'Agenzia delle Entrate di Catania - Servizi Catastali, gli immobili oggetto della presente procedura, risultano attualmente censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Mascalucia (CT) nel modo seguente:

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	5	62	2		A/3	6	5 vani	€ 216,91
Intestazione								
Vedi nelle "Generalità dell'Esecutato"							Proprietà per 1/1	

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	5	62	3		C/6	3	mq. 13	€ 34,24
Intestazione								
Vedi nelle "Generalità dell'Esecutato"							Proprietà per 1/1	

Da ricerche condotte dallo scrivente presso gli Uffici Catastali, la presentazione della prima Planimetria Catastale del solo immobile principale risale al 20/04/1956, mentre la presentazione della Planimetria del locale Garage risale al 03/07/2012.

La presentazione delle Planimetrie Catastali, ultime in atti, di entrambi gli immobili risalgono al 19/07/2013 (Allegato 14), (Allegato 15).

La suddette Planimetrie Catastali risultano, in generale, conformi allo stato di fatto degli immobili, a meno di qualche piccola modifica interna rilevata nell'immobile principale.

In particolare, con riferimento anche alla Planimetria originaria in cartaceo visionata presso gli Uffici del Catasto, trattasi di modifiche di porzioni di tramezzature nel locale Cucina e la chiusura di una piccola finestra anch'essa nello stesso locale.

Si riscontra, altresì, la realizzazione di una Veranda, in struttura precaria, sul lato Ovest dell'immobile ad uso abitativo e di una Tettoia sul lato Est dello stesso, non riportate nella Planimetria dello stesso.

## Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 759/2024 R.G. Es.

Si evidenzia, inoltre, che dall'Atto di Compravendita di provenienza (Allegato 10) emerge che l'immobile oggetto di compravendita era censito in Catasto Fabbricati del Comune di Mascalucia (CT) al Fg. 5, Particella 63. Tale Atto, come si evince dall'Ispezione Ipotecaria eseguita per "soggetto" (Allegato 16), è stato oggetto di Rettifica dell'Identificativo Catastale, riportato nella Nota di Trascrizione del 01/08/2012 ai nn. 38865/31530, nascente da Atto Notarile Pubblico del Notaio Dott. Concetto Lombardo, Repertorio n. 31565/12961 del 24/07/2012 a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] i [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di Proprietà ciascuno, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di Proprietà ciascuno, relativa a:

- Fabbricato in Mascalucia (CT), Via del Bosco n. 229, in Catasto Fabbricati al Fg. 5, Particella 62, Sub 1.
- Fabbricato in Mascalucia (CT), Via del Bosco n. 229, in Catasto Fabbricati al Fg. 5, Particella 61.
- Terreno in Mascalucia (CT), Via del Bosco n. 229, in Catasto Terreni al Fg. 5, Partic. 131.

Infine, la Visura Catastale Storica relativa al citato fabbricato Fg. 5, Particella 62, Sub 1 (Allegato 17), riporta la soppressione di tale Particella e la costituzione della Particella attuale Fg. 5, Particella 62, Sub 2; la Visura Catastale Storica relativa al citato fabbricato Fg. 5, Particella 61 (Allegato 18), riporta la soppressione di tale Particella e la costituzione della Particella attuale Fg. 5, Particella 62, Sub 3.

Tuttavia in quest'ultima Visura si osserva la presenza di una Annotazione: *"visti gli atti d'ufficio, trattasi di fabbricato urbano da accertare, in quanto la particella 61 identificava la corretta particella 64 correttamente intestata, giusta ist. Prot. 219830/12"*, che chiarisce una errata identificazione del fabbricato Garage.

Lo scrivente C.T.U., comunque, ha effettuato il rilievo delle misure degli immobili ed ha redatto le "Planimetrie dello Stato di Fatto" sia dell'unità abitativa (Allegato 19) che del locale Garage (Allegato 20).

**i) Destinazione Urbanistica dei beni**

Non attinente perché trattasi di fabbricati.

**j) Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia**

\* Da ricerche condotte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Mascalucia (CT), non è stata riscontrata alcuna documentazione inerente titoli abilitativi delle costruzioni.

**Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile***Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 759/2024 R.G. Es.*

E' però opportuno evidenziare che, come dichiarato negli Atti di Compravendita, anche alla luce della relativa citata Rettifica dell'Identificativo Catastale, la realizzazione risale ad epoca antecedente il 1967.

Si rileva, a tal proposito, che tra il 1942 e il 1967, l'obbligo della Licenza Edilizia era relativo solo agli immobili costruiti entro il cosiddetto "perimetro urbano".

Infatti l'art. 31 della L. 1150/1942 così recita: *"Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n° 2 dell'art 7, deve richiedere apposita licenza al Podestà del Comune"*.

Poiché il P.R.G. del Comune di Mascalucia (CT) risale alla fine degli anni '90 e poiché gli immobili, da elementi emersi nell'ambito delle ricerche effettuate, ricadono fuori dal perimetro urbano dell'epoca e costruiti, come sopra detto, prima del 1967, la loro costruzione non necessitava obbligatoriamente della Licenza di Costruire.

Risulta doveroso, però, sottolineare ancora una volta che il riscontro dell'epoca di costruzione dell'abitazione proviene anche dalla data di presentazione della prima Planimetria Catastale (1956), mentre per quanto riguarda il locale Garage, con gli elementi ad oggi disponibili, il riscontro proviene solo dalla Dichiarazione dei venditori riportata negli Atti di Compravendita.

Infine non risulta presentata alcuna pratica relativa alle citate modifiche interne, alla Veranda presente sul prospetto Ovest del fabbricato principale, né alcuna pratica relativa alla realizzazione della Tettoia sul prospetto Est dello stesso.

Per quanto sin qui esposto, dunque, e con la documentazione disponibile, si può concludere che le unità immobiliari in procedura risultano conformi sotto l'aspetto urbanistico, ma l'immobile principale non risulta conforme sotto l'aspetto edilizio per l'assenza dei titoli abilitativi relativi alle citate opere interne, alla Veranda ed alla Tettoia.

**k) Immobili abusivi**

Per quanto sopra esposto gli immobili non risultano essere abusivi.

**l) Istanza di Condonò**

Come detto nel paragrafo precedente, l'unità immobiliare principale, stante gli elementi ad oggi disponibili, non risulta conforme sotto l'aspetto edilizio.

## Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 759/2024 R.G. Es.

\* Le citate modifiche interne, realizzate in epoca non definita, rientrano tra le opere previste dall'art. 3, comma 2, lett. a) della L.R. n° 16 del 10/08/2016 (*Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*), aggiornata con la L. R. n. 23 del 06/08/2021, s.m.i., per le quali, ai sensi del comma 4 dello stesso Articolo, è prevista la "Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata" (C.I.L.A.).

L'inosservanza a tale disposizione non rientra tra le condizioni previste ai fini della presentazione della **domanda di sanatoria**, ma è solo soggetta a sanzione.

Infatti, ai sensi dell'art. 3, comma 6 della medesima L. R. n° 16 del 10/08/2016 e s.m.i., la mancata Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) di cui al comma 2, comporta la sanzione pecuniaria pari a **Euro 1.000,00**.

\* L'intervento relativo alla installazione della Veranda e della Tettoia è contemplato nell'art. 20 della L.R n. 4 del 16/04/2003.

Il comma 4 del citato articolo, assimila strutture quali le Tettoie, comunque precarie, alle Verande, subordinandone la realizzazione alla condizione che ricadano su aree private.

Il comma 2 del medesimo articolo, prevede la presentazione, da parte del proprietario dell'immobile, di una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme urbanistiche, nonché di quelle igienico-sanitarie vigenti, ed il pagamento di un importo pari a €. 50,00/mq. di superficie delle suddette opere medesime, **anche nel caso di regolarizzazione di opera già realizzata**.

Pertanto, considerato che la superficie totale della Veranda è pari a mq. 8,13, e la superficie della Tettoia è pari a mq. 14,69, l'importo da pagare per la loro regolarizzazione è pari a:  

$$\text{€} \cdot 50/\text{mq} \cdot 22,82 \text{ mq} = \text{€} \cdot 1.141,00$$

\* E' opportuno evidenziare, altresì, il necessario conseguente riallineamento catastale dell'immobile tramite procedura DOCFA, che comporta spese tecniche pari a **Euro 500,00**.

**Pertanto, l'importo totale da pagare per la regolarizzazione dell'immobile ad uso abitativo risulta pari a: € 2.641,00.**

#### m) Abuso non sanabile

Come detto nel paragrafo precedente, l'abuso risulta sanabile.

**Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile***Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 759/2024 R.G. Es.***n) Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene**

Gli immobili non fanno parte di un edificio condominiale. Non risulta l'esistenza di formalità, vincoli e oneri.

E' opportuno, però, evidenziare, come sopra riportato, l'esistenza di un Atto Giudiziario di "Assegnazione di Casa Familiare" la cui Trascrizione è antecedente la Trascrizione dell'Atto di Pignoramento.

**o) Formalità, vincoli, oneri che saranno cancellati**

Gli immobili non fanno parte di un edificio condominiale. Non risulta l'esistenza di formalità, vincoli e oneri.

**p) Censo, Livello o Uso Civico**

Gli immobili non risultano gravati da alcuno dei suddetti titoli.

**q) Spese fisse**

Gli immobili non fanno parte di un edificio condominiale.

**r) Occupazione dei beni**

Al momento del sopralluogo il bene risultava essere "non occupato".

**s) Descrizione dei beni**

Trattasi di un immobile del tipo villetta (Foto 1, 2, 3), con corte circostante (Foto 4, 5, 6, 7) e locale Garage di pertinenza, ubicato nel Comune di Mascali (CT), in Via del Bosco n° 229.

L'immobile principale, realizzato con struttura portante in muratura ordinaria, si sviluppa su una sola elevazione fuori terra, ed è posto in prossimità della suddetta via, all'interno di un lotto di terreno cui si accede tramite un cancello in ferro, oggi in parte divolto. Sul prospetto Ovest è ubicata una Veranda in struttura precaria (Foto 8) cui si accede anche dalla corte tramite una piccola rampa di scale; mentre sul prospetto Est è ubicata una Tettoia realizzata con struttura lignea e manto di copertura in tegole (Foto 9).

Nella parte retrostante l'immobile, e più precisamente sul fondo del lotto di terreno, è ubicato il locale Garage (Foto 10, 11), realizzato anch'esso con struttura portante in muratura.

L'unità abitativa ha una consistenza complessiva di tre Vani, un Disimpegno, una Cucina ed un Servizio Igienico.

**Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile***Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 759/2024 R.G. Es.*

L'accesso all'unità abitativa, avviene tramite una portoncino in ferro (Foto 12, 13) e immette direttamente nel Vano 1 (Foto 14, 15), dotato di una ampia finestra (Foto 16) prospiciente l'area dove insiste la Tettoia ed orientata verso Est. Il vano è caratterizzato dalla presenza di un caminetto a legna (Foto 17) e dal soffitto con travetti lignei a vista (Foto 18).

Dal Vano 1, tramite il Disimpegno (Foto 19), si accede al Vano 2 (Foto 20, 21), anch'esso dotato di ampia finestra orientata verso Est ed inoltre dotato di uscio sul Balcone situato sul prospetto Sud del fabbricato (Foto 22, 23). Sempre dal Disimpegno, procedendo in senso orario, si ha accesso al Vano 3 (Foto 24, 25), di modeste dimensioni il quale dispone di una finestra di affaccio orientata verso Sud, ed al Servizio Igienico (Foto 26, 27, 28), dotato dei necessari sanitari, che dispone di una finestra prospiciente l'area esterna retrostante l'immobile, ed orientata quindi verso Ovest. Infine, dallo stesso Disimpegno (Foto 29), si ha accesso al locale Cucina (Foto 30, 31, 32), dotato anch'esso di una finestra prospiciente l'area esterna sul prospetto Nord ed altresì dotato di apertura di uscita sulla Terrazza su cui insiste la citata Veranda, ed orientata verso Ovest (Foto 33, 34). Tramite la piccola rampa di Scala esterna presente (Foto 35), inoltre, si può accedere all'area esterna retrostante l'immobile ed adiacente il locale Garage.

L'accesso al locale Garage, avviene tramite la rampa posta sul lato Nord del fabbricato (Foto 36). Questo locale, dotato di una porta carrabile a due ante in legno, rivestita in lamierino, allo stato attuale quasi totalmente divelta (Foto 37), presenta modeste dimensioni (Foto 38).

L'unità abitativa presenta, in generale, le seguenti finiture:

- pavimento a tappeto in gress porcellanato, compreso il Servizio Igienico;
- Servizio Igienico dotato di sanitari e doccia;
- pareti intonacate e rifinite con tinteggiatura tipo idropittura/ducotone;
- soffitto Vano 1 rifinito con travetti in legno a vista;
- porta di ingresso in ferro;
- infissi esterni in alluminio preverniciato bianco con vetrocamera, dotati di Persiane in ferro ad eccezione della finestra della cucina che è dotata di grata in ferro;
- porte interne, in legno tamburato, tipo "scrigno" ad eccezione del Vano 3;
- impianto elettrico sottotraccia, frutti di ordinaria qualità; privo di Certif. ex Legge 46/90;
- impianto citofonico presente ma non funzionante;
- impianto di riscaldamento alimentato a metano presente ma non attivo;

**Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile***Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 759/2024 R.G. Es.*

- impianto antifurto presente;

- luci di emergenza nel Vano 1, in Cucina e nel Disimpegno

- acqua calda sanitaria e piano cottura alimentati a gas.

Il vano Garage, presenta, in generale, le seguenti finiture:

- pavimento in battuto di cemento;

- pareti intonacate a rustico;

- porta carrabile a due ante in legno, rivestita con lamierino;

- tetto in pannelli sandweech di lamiera grecata.

L'attuale disposizione interna dell'immobile fornisce una Superficie Utile Netta Totale pari a mq. 60,57.

La Superficie Netta del Balcone, risulta pari a mq. 14,84; la Superficie Netta della Terrazza risulta pari a mq. 11,76 di cui mq. 8,13 occupati dalla Veranda.

La Tettoia, infine, copre una Superficie di mq. 14,69.

L'altezza utile interna risulta pari a ml. 3,17 in tutto l'unità abitativa, ad eccezione del Vano 1 che riporta un'altezza di ml. 3,11, e del Vano 2 che riporta un'altezza di ml. 3,13.

La Veranda presenta una altezza media di ml. 2,68, mentre la Tettoia presenta una altezza media di ml. 2,52.

Il locale Garage dispone di una Superficie Netta di mq. 13,75, una altezza max di ml. 2,66 e min. di ml. 2,24.

**Dati Catastali unità abitativa**

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	5	62	2		A/3	6	5 vani	€ 216,91
Intestazione								
Vedi nelle "Generalità dell'Esecutato"							Proprietà per 1/1	

**Confini** (come da Mappa Catastale) (Allegato 8):

- **Nord:** Via Giosuè Carducci, Area Esterna di pertinenza
- **Est:** Via del Bosco, Area Esterna di pertinenza
- **Sud:** Immobile Foglio 5, Particella 919, Area Esterna di pertinenza
- **Ovest:** Immobile Foglio 5, Particella 319, Area Esterna di pertinenza

**Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile***Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 759/2024 R.G. Es.*ASTE  
GIUDIZIARIE®**Dati Catastali Garage**ASTE  
GIUDIZIARIE®

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	5	62	3		C/6	3	mq. 13	€. 34,24
Intestazione								
Vedi nelle "Generalità dell'Esecutato"							Proprietà per 1/1	

**Confini** (come da Mappa Catastale) (Allegato 8):ASTE  
GIUDIZIARIE®

- **Nord:** Via Giosuè Carducci
- **Est:** Via del Bosco, Area Esterna di pertinenza
- **Sud:** Immobile Foglio 5, Particella 919, Area Esterna di pertinenza
- **Ovest:** Immobile Foglio 5, Particella 319

ASTE  
GIUDIZIARIE®**t) Valutazione dei beni**

La formulazione del giudizio di stima può fondarsi su diversi procedimenti, che rappresentano ciascuno una diversa modalità per arrivare alla determinazione del valore di mercato del bene in esame.

La valutazione, pertanto, sarà effettuata tenendo conto di due metodi di stima e mediando i valori ottenuti.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**METODO SINTETICO COMPARATIVO CORRETTO CON COEFFICIENTI DI MERITO***Determinazione della Superficie Commerciale*

La misurazione della *Superficie Commerciale* è stata eseguita, con riferimento al D.P.R. 23/03/1998 n° 138 ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", ovvero al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali con un max di 50 cm., e per metà di quelli di confine con un max di 25 cm., nonchè al lordo dei tramezzi interni.

Nel caso di unità abitative, ad essa va aggiunta la superficie omogeneizzata dei balconi e delle terrazze nella misura del 30% fino a mq. 25,00 e nella misura del 10% per la quota eccedente, qualora comunicanti con i vani principali ed accessori a servizio diretto di quelli principali; nella misura del 15% fino a mq. 25,00 e nella misura del 5% per la quota eccedente, qualora non comunicanti.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile***Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 759/2024 R.G. Es.*

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 così computata:

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

25% della superficie, qualora non comunicanti.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 (posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli) è computata nella misura del 50%.

La superficie omogeneizzata di aree scoperte a giardino e similari, nel caso in cui l'immobile non rientri nella categoria R/2 (abitazioni in villino o in villa) viene computata nella misura del 10% della superficie fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e nella misura del 2% per superfici eccedenti detto limite.

L'immobile in procedura appartiene alla Categoria A/3 (abitazioni di tipo economico).

**Superficie Commerciale** = Sup. lorda unità immobiliare + Sup. omogeneizzata Balcone + Sup. omogeneizzata Terrazza + Sup. omogeneizzata Veranda + Sup. omogeneizzata Tettoia + Sup. omogeneizzata Garage + Sup. omogeneizzata Area scoperta.

Sup. lorda unità immobiliare = mq. 80,28

Sup. omogeneizzata Balcone =  $0,30 \times \text{mq. } 15,92 = \text{mq. } 4,78$

Sup. omogeneizzata Terrazza =  $0,30 \times \text{mq. } 5,64$  (porzione eccedente la veranda) = mq. 1,69

Sup. omogeneizzata Veranda =  $0,50 \times 8,13 = \text{mq. } 4,06$

Sup. omogeneizzata Tettoia =  $0,25 \times 14,69 = \text{mq. } 3,67$

Sup. omogeneizzata Garage =  $0,50 \times 16,76 = \text{mq. } 8,38$

Sup. omogeneizzata Area scoperta =  $0,10 \times 401,40 + 0,02 \times 177,18 = \text{mq. } 43,68$

**La Superficie Commerciale Complessiva, così misurata, risulta essere di mq. 146,54.**

*Assunzione del Valore Unitario di Stima*

Il Valore Unitario di Stima preso a riferimento, è stato desunto dai valori riportati nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell' Agenzia delle Entrate, valori che riguardano una porzione di territorio del Comune di Mascalucia (CT) (Codice di Zona D1) all'interno della quale ricade la Via del Bosco n. 229.

**Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile***Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 759/2024 R.G. Es.*

Tale valore sarà poi adeguato con coefficienti di merito in base alle caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare oggetto della stima e che saranno descritte nel dettaglio partendo dalla zona, per poi passare all'esame del fabbricato nel suo insieme e quindi alla unità immobiliare vera e propria.

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Catania, per la porzione di territorio in esame, riporta per la Tipologia "Abitazioni di tipo Economico", con stato di conservazione Normale, valori di mercato (aggiornati al 1° semestre 2025) che variano da un minimo di €. 530,00/mq. ad un massimo di €. 770,00/mq. (Allegato 21).

Ai fini della presente stima, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'unità immobiliare, tenuto conto del contesto specifico in cui è ubicata la stessa, considerato che l'immobile, sebbene appartenente alla Categoria Catastale A/3, è una costruzione tipo villino, possiamo assumere quale valore di mercato il **Valore Unitario di €. 770,00/mq.**

*Caratteristiche specifiche della zona*

L'unità immobiliare ricade in una zona periferica del Comune di Mascali (CT), ovvero molto distante dal centro vero e proprio del paese. La Via del Bosco, nel tratto dove è ubicato l'immobile in procedura, ricade in una zona caratterizzata prevalentemente da costruzioni con tipologia "ville e villini" ad uso residenziale.

La zona non presenta elementi estetici predominanti, nè scorci caratteristici particolari, ma, stante la tipologia di costruzioni prevalente in zona, la vegetazione è molto presente; non si rilevano elementi artificiali macroscopici di particolare impatto visivo.

La zona è dotata della necessaria urbanizzazione primaria quale acqua, luce, telefono, ecc., dispone, altresì, di alcuni servizi comuni quali linea Autobus, Farmacie, B&B, ecc.; si riscontra una modesta presenza di piccole attività commerciali di varia natura ed utilità ma non di locali di pubblico spettacolo.

Valutando tutti gli elementi considerati, possiamo assumere come parametro di valutazione del valore unitario, un coefficiente correttivo pari a: **0,98**

*Caratteristiche specifiche del fabbricato nel suo complesso*

Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono il fabbricato, può essere così sintetizzato: nei prospetti non si riscontrano elementi significativi di spicco; la composizione architettonica generale dell'edificio risulta avere caratteristiche ordinarie; il portone d'ingresso in ferro, non presenta particolari caratteristiche estetiche e qualitative.

La conservazione del fabbricato, nel suo complesso, si può giudicare buona, tenuto conto la

**Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile**

*Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 759/2024 R.G. Es.*

necessità di alcune opere di manutenzione ordinaria. L'area scoperta, invece, necessita di consistenti opere di giardinaggio, così come la recinzione sul lato strada.

Valutando tutti i parametri presi in considerazione possiamo ottenere un coefficiente di svalutazione del valore unitario pari a: **0,98**.

*Caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare*

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte: l'illuminazione naturale dell'alloggio, così come la ventilazione, analizzandole in più parti del medesimo possono essere giudicate nel complesso come buone per le ordinarie esigenze abitative; gli ambienti destinati alle attività giornaliere, risultano avere più esposizioni e pertanto sono sufficientemente illuminati ma poco soleggiati, anche per la presenza della veranda; la dimensione dei vani è adeguata per le normali esigenze abitative; il Servizio Igienico risulta di ordinaria qualità e dotato dei necessari sanitari; lo sviluppo delle pareti della zona Cucina consente una adeguata installazione degli elettrodomestici essenziali. Durante l'esame della funzionalità dell'abitazione è stata rilevata una buona distribuzione degli ambienti interni, evidenziando una discreta definizione tra la zona giorno e la zona notte.

L'alloggio presenta esteticamente le seguenti valutazioni: la porta d'ingresso all'abitazione non presenta caratteri estetici di rilievo; le porte interne all'abitazione sono di qualità e forma estetica buona; i rivestimenti murali di finitura si presentano in buone condizioni di manutenzione; la pavimentazione si presenta in buono stato di conservazione; ha carattere qualitativo buono, ma carattere estetico ordinario; nel Servizio Igienico si rileva la presenza di un rivestimento di pavimenti e pareti di nessun valore estetico, in particolare si nota la stessa pavimentazione del resto dell'unità abitativa e pertanto sebbene di buon carattere qualitativo, non risulta particolarmente apprezzabile esteticamente; gli infissi presenti nei vari ambienti, sono di normale carattere estetico e qualitativo.

L'unità abitativa, è dotata di impianto idraulico, elettrico, citofonico ed antifurto; essa è servita da impianto a gas metano per acqua calda sanitaria, riscaldamento e cottura cibi; l'impianto di riscaldamento risulta presente ma non attivo.

Considerati tutti gli aspetti dell'unità immobiliare analizzati sino a questo punto, si ottiene un coefficiente di svalutazione del valore unitario pari a: **0,99**.

*Calcolo del Coefficiente Correttivo Globale del Valore Unitario*

Abbiamo analizzato, quindi, le tre realtà che influiscono sul valore degli immobili e cioè: la zona, il fabbricato nel suo complesso e l'unità immobiliare vera e propria, determinandone

**Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile***Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 759/2024 R.G. Es.*

per ognuna il coefficiente di svalutazione o di rivalutazione relativo. Moltiplicando, a questo punto, fra loro i valori derivati, otteniamo il coefficiente correttivo complessivo.

**Coefficiente Correttivo complessivo = 0,95**

*Calcolo del Valore dell'unità immobiliare*

Avendo considerato come valore di riferimento la cifra di Euro 770,00/mq. e moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui sopra, possiamo dire che il valore unitario corretto per l'immobile oggetto di stima può essere fissato in €/mq. 731,50.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare che, come sopra detto, è quantificabile in mq. 146,54, possiamo dire che il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima è di Euro **107.194,01**.

STIMA A REDDITO

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agencia delle Entrate di Catania, per la porzione di territorio in esame, riporta per la Tipologia "Abitazioni di tipo Economico", con stato di conservazione Normale, valori di locazione (aggiornati al 1° semestre 2025) che variano da un minimo di €/mq. 1,90/mese ad un massimo di €/mq. 2,80/mese (Alleg. 21).

Ai fini della presente stima, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'unità immobiliare, tenuto conto del contesto specifico in cui è ubicata la stessa, considerato che l'immobile, sebbene appartenente alla Categoria Catastale A/3, è una costruzione tipo villino, possiamo assumere quale **Valore di locazione €/mq. 2,80/mese**.

Moltiplicando tale valore per la Superficie Commerciale, pari a mq. 146,54, si ottiene un valore pari a €. 410,31/mese.

*Calcolo del Valore dell'unità abitativa*

1	Reddito Annuo Lordo presunto	€ 4.923,72
2	Spese per imposte, assicurazioni, oneri di manutenzione straordinaria, ecc. (valutati il 23% di 1)	€ 1.132,45
3	Reddito Annuo Netto presunto	€ 3.791,27

Dal Reddito Annuo Netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 3,5%, otteniamo che il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima è di Euro **108.322,00**.

\*\*\*\*\*

**Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile***Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 759/2024 R.G. Es.*

I due metodi applicati hanno portato ad una modesta discordanza dei valori di stima; per quanto detto, il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari dunque a **Euro 107.758,00**.

**VALORE DI STIMA IMMOBILE : €. 107.758,00 in c.t.**

*Determinazione del Valore di Vendita*

Il Valore di Vendita dei beni da esecuzione, non può coincidere, però, col Valore di Stima.

\* Al Valore di Stima dovrà essere detratto l'importo, come sopra determinato per la regolarizzazione dell'unità immobiliare, allo stato attuale valutato complessivamente in **€. 2.641,00**.

\* Dovrà essere detratto, altresì, l'importo per il rilascio della Certificazione di Conformità ex Legge 46/90, valutato complessivamente in **€. 250,00**.

Pertanto il valore dell'immobile risulta pari a:

$€. 107.758,00 - €. 2.641,00 - €. 250,00 = €. 104.867,00$

**u) Riduzione per assenza di garanzia per vizi**

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%, ovvero €. 15.730,05, ottenendo in definitiva un importo pari a **€. 89.136,95**, pertanto ne segue che:

**VALORE DI VENDITA da esecuzione immobiliare = €. 89.000,00 in c.t.**

**v) Vendita dei beni**

Il lotto è unico ed è costituito da due immobili: Abitazione e Garage.

**w) Documentazione fotografica dei beni**

La documentazione fotografica è riportata in allegato alla presente.

**Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile**

*Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 759/2024 R.G. Es.*



**x) Valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato**

La quota di pertinenza del debitore esecutato è in ragione di 1/1.

**y) Beni pignorati in quota**

I beni sono pignorati per la quota del 100%, in proprietà all'esecutato.



\*\*\*\*\*

Si riporta di seguito la Scheda Riepilogativa relativa agli immobili stimati:



**Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile***Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 759/2024 R.G. Es.***SCHEMA RIEPILOGATIVA**

- 1) **Unità Immobiliare sita in Mascalucia (CT), Via del Bosco n. 229, Piano Terra, in Catasto Fabbricati al Foglio 5, Particella 62, Sub 2, Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 5 vani, Rendita €.** 216,91.
- 2) **Unità Immobiliare sita in Mascalucia (CT), Via del Bosco n. 229, Piano Terra, in Catasto Fabbricati al Foglio 5, Particella 62, Sub 3, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 13 mq., Rendita €.** 34,24.



Trattasi di un immobile del tipo a villetta con corte circostante e locale Garage di pertinenza, ubicato nel Comune di Mascalucia (CT).

L'unità abitativa si sviluppa su una sola elevazione fuori terra ed ha una consistenza complessiva di tre Vani, un Disimpegno, una Cucina ed un Servizio Igienico.

Sul prospetto Ovest è ubicata una Veranda in struttura precaria cui si accede anche dalla corte tramite un piccola rampa di scale; mentre sul prospetto Est è ubicata una tettoia realizzata con struttura lignea e manto di copertura in tegole.

L'unità si completa con un balcone di affaccio sull'area di pertinenza.

L'attuale disposizione interna dell'immobile fornisce una Superficie Utile Netta Totale pari a mq. 60,57.

La Superficie Netta del Balcone, risulta pari a mq. 14,84; la Superficie Netta della Terrazza risulta pari a mq. 11,76 di cui mq. 8,13 occupati dalla Veranda.

La Tettoia, infine, copre una Superficie di mq. 14,69.

L'altezza utile interna risulta pari a ml. 3,17 in tutto l'unità abitativa, ad eccezione del Vano 1 che riporta un'altezza di ml. 3,11, e del Vano 2 che riporta un'altezza di ml. 3,13.

La Veranda presenta una altezza media di ml. 2,68, mentre la Tettoia presenta una altezza media di ml. 2,52.

Il locale Garage dispone di una Superficie Netta di mq. 13,75, una altezza max di ml. 2,66 e min. di ml. 2,24.

**VALORE DI VENDITA = €.** 89.000,00

**Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile**

*Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 759/2024 R.G. Es.*



**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 procedura.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione.

**Catania 06/02/2026**

Firmato digitalmente da

**SILVIO TORRE**

CN SILVIO TORRE  
O Ordine degli Ingegneri della Provincia di  
Catania  
T Ingegnere  
C IT



**Il C.T.U.**

*Dott. Ing. Silvio Torre*



Si riporta di seguito l'Elenco degli Allegati alla presente Relazione:



**Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile***Relazione di consulenza tecnica nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 759/2024 R.G. Es.***ELENCO ALLEGATI**

- ALLEGATO 1 - PEC Inizio Operazioni Peritali a Legali Creditore
- ALLEGATO 2 - PEC Inizio Operazioni Peritali a Custode nominato
- ALLEGATO 3 - Raccomandata AR Inizio Operazioni Peritali Esecutato
- ALLEGATO 4 - Raccomandata AR Inizio Operazioni Peritali Assegnataria Immobile
- ALLEGATO 5 - Verbale Inizio Operazioni Peritali
- ALLEGATO 6 - Verbale Proseguito Operazioni Peritali
- ALLEGATO 7 - 2° Verbale Proseguito Operazioni Peritali
- ALLEGATO 8 - Mappa Catastale
- ALLEGATO 9 - Atto di Compravendita 1
- ALLEGATO 10 - Atto di Compravendita 2
- ALLEGATO 11 - Ispezioni Ipotecarie
- ALLEGATO 12 - Visure Catastali
- ALLEGATO 13 - Visure Catastali Storiche
- ALLEGATO 14 - Planimetria Catastale Abitazione
- ALLEGATO 15 - Planimetria Catastale Garage
- ALLEGATO 16 - Ispezione Ipotecaria per Soggetto
- ALLEGATO 17 - Visura Catastale Storica Part. 62 Sub 1
- ALLEGATO 18 - Visura Catastale Storica Part. 61
- ALLEGATO 19 - Planimetria Stato di Fatto Abitazione
- ALLEGATO 20 - Planimetria Stato di Fatto Garage
- ALLEGATO 21 - Banca Dati Quotazioni Immobiliari
- ALLEGATO 22 - Ricevute Spese Sostenute

Documentazione Fotografica (da Foto 1 a Foto 38)

Ricevute di trasmissione Perizia: PEC Legali Creditore Procedente

PEC Custode nominato

Raccomandata A/R Parte Esecutata

Raccomandata A/R Assegnataria Immobile

