



**Tribunale di Catania**  
**Sezione Sesta Civile**  
**Esecuzioni immobiliari**

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari



**Esecuzione immobiliare n. 706/2021 R.G.E.**

Promossa da Bramito SPV S.r.l.

contro Debitore Esecutato



**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA  
PROCEDURA ESECUTIVA**



## INDICE

<u>Premessa:</u>	pag. 3
<u>Operazioni peritali:</u>	pag. 3
<u>Risposte ai quesiti del mandato:</u>	pag. 4
<u>Identificazione dei beni pignorati:</u>	pag. 4
<u>Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:</u>	pag. 7
<u>Verifica della proprietà in capo al debitore:</u>	pag. 8
<u>Provenienza dei beni e continuità delle trascrizioni:</u>	pag. 8
<u>Formalità gravanti sui beni:</u>	pag. 9
<u>Identificazione catastale:</u>	pag. 11
<u>Destinazione urbanistica:</u>	pag. 12
<u>Verifica della conformità urbanistico-edilizia:</u>	pag. 12
<u>Spese fisse di gestione e manutenzione degl'immobili:</u>	pag. 16
<u>Uso attuale degli immobili:</u>	pag. 16
<u>Elementi utili per le operazioni di vendita:</u>	pag. 16
<u>Determinazione del valore di mercato dei beni:</u>	pag. 21
<u>Scheda lotto predisposto per la vendita</u>	pag. 26
<u>Conclusioni</u>	pag. 29
<u>Allegati:</u>	pag. 37



## **PREMESSA**

Il sottoscritto, dott. agr. Giuseppe Di Blasi, con studio in Catania, Via Aloi, 11, in ottemperanza alla nomina di esperto, decretata dal G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari in data 07/11/2023, ha prestato giuramento il giorno 14/11/2023.

I quesiti richiesti dal mandato sono quelli elencati nel Verbale di conferimento di incarico di stima e di giuramento e verranno citati prima di ogni relativa risposta espressa dallo scrivente.

## **OPERAZIONI PERITALI**

Le parti sono state regolarmente convocate con le seguenti modalità: Parte Procedente a mezzo PEC e Parte Esecutata a mezzo Raccomandata a/r. Nel corso del sopralluogo, è stata presente soltanto Parte Esecutata.

Le operazioni peritali sui luoghi hanno avuto inizio, alle ore 8.30 del giorno 25/11/2023, con il sopralluogo espletato sugli immobili ubicati a Catania, in Villaggio Sant'Agata, n. 19 e sono state ultimate alle ore 10.00.

Gli accertamenti sono continuati presso gli Uffici Tecnici e Urbanistici del Comune di Catania, presso Il Catasto e la Conservatoria Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Catania, allo scopo di verificare eventuali difformità o irregolarità rispetto a quanto riscontrato nel corso dei sopralluoghi.



Ciò premesso, con i dati rilevati in loco, con quelli esistenti agli atti ed altri, recepiti presso vari Uffici ed Enti pubblici, si procede a dare risposta ai quesiti contenuti nel mandato.

## **RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO**

**Risposta al quesito “a”: identificare 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.**

L’immobile pignorato è stato identificato e, di seguito, se ne descrivono le caratteristiche relativamente ai dati catastali riscontrati, nonché alle risultanze emergenti dai documenti ottenuti dai pubblici uffici e dagli accertamenti espletati nei sopralluoghi.

Trattasi di un appartamento di tipo economico posto al secondo piano di un edificio di edilizia popolare, ricadente nella “Zona A” del Villaggio Sant’Agata a Catania. Si compone di quattro vani ed accessori e ha, quale pertinenza esclusiva, un locale cantina sito al piano terra.

L’abitazione risulta censita al N.C.E.U di Catania nel foglio 35 e individuata dalla particella 962, sub 27 (ex particella 231).

### **Appartamento**

Sito al secondo piano di un edificio d’edilizia popolare, ha consistenza catastale di 6 vani e una superficie pari a 108 m<sup>2</sup>,



che si riduce a 107 m<sup>2</sup> escludendo le aree scoperte. Risulta intestato al Debitore Esecutato.

<b>Dati catastali</b>					
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Rendita</b>
35	962	27	A/3	2	Euro 325,37

Nell'edificio, in cui è sito l'immobile, si accede da un portone in ferro a due ante e, dopo aver percorso le scale fino al secondo piano, si giunge alla porta d'ingresso dell'appartamento.

Esso si compone di tre camere, cucina, bagno, ripostiglio, lavanderia esterna e cantina pertinenziale sita a piano terra.

L'abitazione confina a nord con cortile condominiale; ad est con corpo scala ed appartamento di proprietà di terzi; a sud con cortile comune e a ovest con altro appartamento di terzi. La cantina di pertinenza confina a nord e ad est con cantine n. 1 e n. 5 appartenenti a terzi; a sud con cortile comune e ad ovest con cantina n. 6 di proprietà di terzi. Ad essa si può accedere sia dal cortile comune a sud, tramite un portone in ferro a due ante, che da una porta ubicata nell'androne dell'edificio.

L'appartamento ha un'altezza media dal soffitto di 2,90 m. mentre quella della cantina è di 4,00 m.

Oltrepassata la porta d'ingresso, si accede da est in un corridoio che comunica con i vani dell'abitazione, così ripartiti: ad ovest, una prima camera, il bagno, entrambi con accesso alla la-



vanderia esterna, e una camera matrimoniale; a nord la cucina e a nordest, un'altra camera.

La cucina, osservata durante il sopralluogo risulta ampliata, rispetto a quanto raffigurato nella planimetria catastale e negli elaborati di progetto autorizzato, per l'avvenuta fusione con la camera originariamente posta a nord e di un piccolo balconcino, per avvenuta rimozione di tramezzature e di muretti perimetrali.

Altre modifiche riscontrate, rispetto alla planimetria catastale, riguardano:

- la creazione del ripostiglio per ricavo di superficie originariamente appartenente alla stanza posta a nord (oggi fusa con la cucina);
- la chiusura della porta d'accesso alla prima camera, e l'apertura di un'altra porta che permette l'accesso alla camera da nordest;
- L'apertura di un varco carrabile sul lato sud della cantina al piano strada.

Ha discrete rifiniture interne: i pavimenti sono in gres; gli infissi sono costituiti da porte in alluminio anodizzato e vetricamera, protetti esternamente da serrande in plastica. Non è presente un impianto di riscaldamento centralizzato, ma le camere poste ad ovest sono provviste di climatizzatori con pompa di calore, mentre il gas per la cucina e il riscaldamento dell'impianto idrico è fornito tramite bombole. Vi è, inoltre, uno scaldabagno elettrico in ba-



gno. Gli impianti idrico ed elettrico sono quelli risalenti all'epoca di edificazione (1967).

Esposizione: sudovest-nordest.

La cantina pertinenziale è esposta a sud e misura circa 10 m<sup>2</sup>; ha il pavimento rivestito di mattonelle e ha due accessi, uno dal cortile condominiale esterno, tramite un portone in ferro a due ante, e l'altro ubicato all'interno dell'androne dell'edificio. L'accesso dal cortile esterno è stato realizzato in epoca successiva all'edificazione, in assenza di autorizzazioni, rendendo la cantina fruibile come piccolo garage.

Condizioni: sono discrete, anche se è stata rilevato qualche danno all'intonacatura del soffitto di una stanza per umidità.

Uso rilevato e possesso: l'immobile risulta abitato dal Debitore Esecutato e dal suo nucleo familiare.

**Risposta al quesito "b": verificare 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.**

Si attesta che i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corrispondenti tra loro e che il procedi-



mento ha colpito le quote appartenenti al Debitore Esecutato che è esclusivo proprietario del bene oggetto della Procedura Esecutiva.

**Risposta al quesito “c”: verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l’immobile sia stato sottoposto a pignoramento, sul presupposto che il Debitore Esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa, verificare 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 delle denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi.**

L’immobile in esame è per l’intero di piena ed esclusiva proprietà del Debitore Esecutato.

**Risposta al quesito “d”: accertare l’esatta provenienza dei beni, 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.**

L’immobile oggetto di esecuzione forzata risulta pervenuto al Debitore Esecutato, che ne è divenuto proprietario dell’intero in regime di comunione legale dei beni, per atto di compravendita del 29/09/2006, Repertorio n. 22613/10386, a rogito del notaio Fran-



cesco Mazzullo, con sede Catania, trascritto il 19/10/2006 ai nn.ri 67957/39380 da potere di Istituto Autonomo Per Le Case Popolari della Provincia di Catania (codice fiscale: (00134840875).

Parte venditrice aveva realizzato l'immobile anteriormente al 1967 su Diritto alla realizzazione di alloggi di tipo economico rilasciato dal Comune di Catania, con atto rogato dal Notaio Mirone il 26/07/1957 e registrato a Catania il 06/07/1957 al n. 215.

**Risposta al quesito "e": segnalare tempestivamente al giudice, l'impossibilità di procedere a un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare un'eventuale integrazione al creditore precedente.**

L'accertamento è stato ultimato e la documentazione esistente agli atti, oltre a quella prodotta dallo scrivente, è completa ai fini della Procedura Esecutiva.

**Risposta al quesito "f": accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi, elencare quindi, le formalità (iscrizioni e trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.**

Gli immobili in esame sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli, da cancellare con il decreto di trasferimento:

- **Iscrizione di ipoteca volontaria del 04/04/2007 ai nn.ri 24729/7045, nascente da Concessione a garanzia di mutuo del 29/03/2007, repertorio n. 257239, rogato dal notaio Giuseppe**



Boscarino, Sede Catania, a favore di **Banco di Sicilia S.p.A** con sede Palermo (Codice fiscale: 05102070827) e domicilio ipotecario eletto a Catania, in Viale V. Veneto n. 163, **contro i Debitori Esecutati**, Capitale € 70.000,00. Totale: 105.000,00. Durata: 15 anni.

- **Trascrizione nn. 55535/42020 del 10/12/2021**, nascente da Verbale di Pignoramento del 12/10/2021, repertorio n. 7878, emesso da Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Catania, a favore di **BRAMITO SPV s.r.l.** (sede Roma, codice fiscale: 14367871002 – Richiedente: Avv. Corrado Micieli, (Codice fiscale: MCLCRD61H12H574I), Piazza Jolanda, 2 Catania, **contro i Debitori Esecutati**.

**N.B.** A margine risultano:

- **Atto esecutivo o cautelare nn. 51612/38576 del 24/10/2023**, derivante da Verbale di Pignoramento del 26/08/2023, emesso da Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Catania, Repertorio n. 8654.
- **Trascrizione nn. 5612/38576 del 24/10/2023**, nascente da Verbale di Pignoramento del 26/08/2023, Repertorio n 8654, emesso da Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Catania, a favore di **BRAMITO SPV s.r.l.** (sede Roma, codice fiscale: 14367871002 – Richiedente: Studio Legale Bongiaro Micieli & Partners, Via Musumeci, 123 Catania, **contro il Debitore Esecutato**. La presente nota di rettifica alla nota già trascritta in data 10/12/2021, ai nn. 55535/42020, con riferimento alla varia-



ta quota di possesso del Debitore Esecutato per acquisizione dell'ulteriore quota di  $\frac{1}{2}$ , quale erede del coniuge deceduto il 02/09/2014.

**Risposta al quesito "g": provvedere 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 per il trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, provvedere alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario.**

L'immobile è stato identificato catastalmente ed è stata accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con i dati catastali.

La planimetria dell'immobile in oggetto risulta essere regolarmente depositata in Catasto anche se, in sede di sopralluogo, sono state rilevate le difformità descritte nella risposta al quesito "a".

Tali difformità sono state riportate dallo scrivente nell'elaborato dello stato dei luoghi, allegato alla presente relazione.



**Risposta al quesito “h”: indicare previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.**

Ricade nella zona B del P.R.G. del Comune di Catania.

La destinazione urbanistica del bene immobile in oggetto, in osservanza allo strumento urbanistico vigente, è la seguente: appartamento per civile abitazione di edilizia popolare.

**Risposta al quesito “i”: accertare 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, verificare l’eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura e valutando la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente l’eventuale difformità.**

Gli accertamenti espletati presso l’Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Catania e l’esame del Piano Regolatore hanno permesso di accertare per l’immobile oggetto di causa la sua conformità urbanistica.



Risulta essere stato regolarmente edificato con provvedimento del Sindaco n. 519 del 03/05/1960 (Commissione Edilizia parere favorevole del 25/03/1960).

Per le difformità rilevate in sede di sopralluogo, non risulta presentata alcuna istanza di regolarizzazione.

**Risposta al quesito “j”: in caso di immobili abusivi, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare 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 e da corrispondere.**

L’immobile oggetto di esecuzione risulta costruito con regolare permesso autorizzatorio.

**Risposta al quesito “k”: verificare, inoltre, ai fini dell’istanza di condono che l’aggiudicante potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall’art. 40, 6° comma della legge n. 47/1985 e dell’art. 46 S D.P.R. 380/01, chiarire, quindi, se i ce-spiti 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; precisare, infine, se pendano procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi.

L'immobile risulta costruito con regolare permesso autorizzatorio.

**Risposta al quesito “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 di proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.

L'immobile oggetto di esecuzione forzata non necessita di interventi di demolizione, essendo stato costruito con regolare autorizzazione. Per le irregolarità descritte, commesse in epoca post edificazione, verrà calcolato un costo di ripristino/regolarizzazione che verrà poi decurtato dal valore stimato dell'immobile.

**Risposta al quesito “m”**: verificare 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 edifica-





**toria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.**

Dalle indagini svolte presso gli uffici competenti non risultano formalità, vincoli e oneri gravanti sull'immobile oggetto della Procedura Esecutiva che resteranno a carico dell'acquirente.

**Risposta al quesito “n”: verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente.**

Non risultano formalità, vincoli e oneri gravanti sull'immobile oggetto della Procedura Esecutiva, ad eccezione di quelli relativi alla Procedura stessa e che verranno cancellati con l'emissione del decreto di trasferimento.

**Risposta al quesito “o”: verificare 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.**

L'immobile oggetto degli accertamenti non risulta gravato da censo, livello o uso civico, né vi è stata affrancazione o proprietà derivante da alcun vincolo sulla proprietà terriera.





**Risposta al quesito “p”**: accertare 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.

L’immobile in oggetto fa parte di una palazzina per la quale non risulta costituito alcun condominio. Il Debitore Esecutato ha dichiarato di non avere debiti relativi a spese di interesse comune alla palazzina. Non risultano inoltre ulteriori procedimenti giudiziari sul bene oggetto di pignoramento.

**Risposta al quesito “q”**: accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore 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.

Gli accertamenti eseguiti hanno permesso di accertare che l’immobile oggetto della Procedura è in possesso ed uso del Debitore Esecutato.

**Risposta al quesito “r”**: elencare ed individuare 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, precisare 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.

In risposta al presente quesito, si procede alla descrizione del bene, sottoposto a Esecuzione Forzata, indicando ogni elemento utile ai fini della vendita.

**Appartamento Villaggio Sant'Agata, 19 – Zona A**

Dati catastali: foglio 35 del Comune di Catania, particella n. 962, sub 27. Categoria A/3, classe 2. Intestato al Debitore Esecutato.

Vani catastali: 6; rendita € 325,37.

Superficie catastale pari a 108 m<sup>2</sup>, che si riduce a 107 m<sup>2</sup> escludendo le aree scoperte.



Ubicazione: Villaggio Sant'Agata, 19 – Zona A, Catania. Piano secondo, più cantina di pertinenza a piano terra.

Esposizione: quella dell'appartamento è sudovest-nordest. Quella della cantina è a sud.

Confini: a nord con cortile condominiale; ad est con corpo scala ed appartamento di proprietà di terzi; a sud con cortile comune e a ovest con altro appartamento di terzi. La cantina di pertinenza confina a nord e ad est con cantine n. 1 e n. 5 appartenenti a terzi; a sud con cortile comune e ad ovest con cantina n. 6 di proprietà di terzi.

Descrizione: oltre la porta d'ingresso, si accede da est in un corridoio che comunica con i vani dell'abitazione, così ripartiti: ad ovest, una prima camera, il bagno, entrambi con accesso alla lavanderia esterna, e una camera matrimoniale; a nord la cucina e a nordest, un'altra camera.

La cucina, osservata durante il sopralluogo, risulta ampliata rispetto alle risultanze catastali per l'avvenuta fusione con la camera originariamente posta a nord e con un piccolo balconcino, per avvenuta rimozione di tramezzature e di muretti perimetrali.

Altre modifiche riscontrate, rispetto alla planimetria catastale, riguardano:

- la creazione del ripostiglio per ricavo di superficie originariamente appartenente alla stanza posta a nord (oggi fusa con la cucina);



- la chiusura della porta d'accesso alla prima camera, e l'apertura di un'altra porta che permette l'accesso da nordest;
- L'apertura di un varco carrabile sul lato sud della cantina al piano strada.

Ha discrete rifiniture interne: i pavimenti sono in gres; gli infissi sono costituiti da porte in alluminio anodizzato e vetri, e protetti esternamente da serrande in plastica. Non è presente un impianto di riscaldamento centralizzato, ma le camere poste ad ovest sono provviste di climatizzatori con pompa di calore, mentre il gas per la cucina e il riscaldamento dell'impianto idrico è fornito tramite bombole. Vi è, inoltre, uno scaldabagno elettrico in bagno. Gli impianti idrico ed elettrico sono quelli risalenti all'epoca di edificazione (1967).

L'appartamento ha un'altezza media dal soffitto di 2,90 m. mentre quella della cantina è di 4,00 m.

La cantina pertinenziale misura circa 10 m<sup>2</sup>; ha il pavimento rivestito di mattonelle e ha due accessi, uno (realizzato abusivamente) dal cortile condominiale esterno, tramite un portone in ferro a due ante, e l'altro ubicato all'interno dell'androne dell'edificio.

Caratteristiche strutturali: realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti con laterizi. La copertura della palazzina è con tetto a falde con tegole.



La superficie commerciale risulta pari a circa 112,65 m<sup>2</sup> e i coefficienti utilizzati per il calcolo sono di seguito riassunti:

Destinazione	Superficie netta	Coefficienti %	Superficie commerciale
Abitazione	107,00 m <sup>2</sup>	1,05	112,35 m <sup>2</sup>
Balconi scoperti	1,04 m <sup>2</sup>	0,30	0,30 m <sup>2</sup>
<b>Totale superficie commerciale</b>			<b>112,65 m<sup>2</sup></b>

L'immobile a livello catastale è regolarmente censito, con planimetria depositata che presenta una leggera difformità, per successive opere interne, rispetto allo stato di fatto e che è stata evidenziata nell'elaborato dello stato dei luoghi redatto dallo scrivente e figurante tra gli allegati alla presente relazione.

La cantina presenta la realizzazione abusiva di un accesso carrabile dal cortile esterno.

Ricade nella zona B del P.R.G. del Comune di Catania.

Anno di costruzione 1967.

Autorizzazione di Agibilità, abitabilità e conformità: non presente.

Condizioni: sono discrete, anche se è stata rilevato qualche danno all'intonacatura del soffitto di una stanza per umidità.

Uso rilevato e possesso: l'immobile risulta abitato dal Debitore Esecutato e dal suo nucleo familiare.

**Risposta al quesito "s": determinare 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).**

La presente valutazione dell'immobile è basata sull'aspetto economico del più probabile valore agli attuali prezzi di mercato, cioè sul giusto prezzo che, a giudizio dei periti, si realizzerebbe in una libera compravendita per tale immobile al momento attuale.

Lo scrivente è giunto al più probabile valore di mercato nel modo seguente:

È stata adottata, in una prima fase, una stima sintetica comparativa, dopo avere espletato indagini riguardanti compravendite d'immobili comparabili per ubicazione, posizione, tipologia e destinazione, tenendo conto di tutti i loro caratteri intrinseci ed





estrinseci, confrontando tali risultati con le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio.

È stata fatta anche la stima di detti beni per capitalizzazione del reddito, da essi ritraibile annualmente, allo scopo di mediare i risultati così ottenuti con quelli derivanti dalla stima sintetica per comparazione precedentemente eseguita.

Stima con metodo sintetico per comparazione

**Appartamento**

- Superficie commerciale: 112,65 m<sup>2</sup>
- Valore al metro quadro: € 500,00

**Valore abitazione:** € 500,00 × 112,65 m<sup>2</sup> = € **56.325,00**.

Stima con metodo analitico per capitalizzazione del canone di locazione:

$R_n$  (canone annuo) = € 200,00 × 12 mesi = € 2.400,00

Utilizzando un tasso di capitalizzazione del 4,0%, si procede alla stima del valore dell'immobile

Valore dell'abitazione:  $V^{\circ} = R_n/r$

**Valore dell'abitazione:** € 2.400,00/0.04 = € 60.000,00

Il più probabile prezzo di mercato si ottiene dalla seguente media:  $(56.325,00 + 60.000,00)/2 = € 58.162,50$ .

**Valore di mercato dell'abitazione = € 58.162,50.**

Decurtazioni: in sede di sopralluogo sono state rilevate alcune difformità (diversa distribuzione di spazi interni e variazione,





per apertura passo carrabile, del prospetto sud della cantina), sopra descritte, il cui costo di regolarizzazione/ripristino viene stimato in circa € 3.000,00 che si detraggono dal valore calcolato dell'immobile.

**Valore di mercato dell'abitazione = € 58.162,50- € 3.000,00 = € 55.162,50.**

Altre informazioni:

- L'immobile si trova in discrete condizioni d'uso e manutenzione;
- è abitato dai Debitori Esecutati.

**Risposta al quesito "t": tenere 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.**

In considerazione di tale assenza di garanzia, si procede riducendo del 20% il prezzo di mercato stimato per gl'immobili oggetto di causa:

- **Valore ridotto dell'abitazione: € 55.162,50- 20% = € 44.130,00**, che approssimato al migliaio prossimo è pari ad € 44.000,00 (diconsi euro quarantaquattromila/00).

**Risposta al quesito "u": indicare l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegando-**

ne 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.

Non vi sono motivi di suddividere il bene, che va venduto in lotto unico.

**Risposta al quesito “v”: allegare 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 acquisire la planimetria catastale dei fabbricati.**

La documentazione richiesta è stata prodotta e figura tra gli allegati.

**Risposta al quesito “w”: accertare, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore Esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.**

Il bene oggetto del pignoramento appartiene esclusivamente al **Debitore Esecutato**.

**Risposta al quesito “x”: nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota predisporre un progetto di divisione in**



natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine 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 dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente 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 tenere conto del concetto legale di "*incomoda divisibilità*", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento 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.

Per il bene in oggetto, non occorre predisporre nessun progetto di divisione appartenendo, esclusivamente al **Debitore Esecuto**.



## SCHEDE LOTTO PREDISPOSTO PER LA VENDITA

Lotto n°	Descrizione	Valore stimato
Unico	<p><b>Appartamento</b></p> <p><u>Ubicazione:</u> Villaggio Sant'Agata, 19 – Zona A, Catania. Piano secondo, più cantina di pertinenza a piano terra.</p> <p><u>Dati catastali:</u> foglio 35 del Comune di Catania, particella n. 962, sub 27. Categoria A/3, classe 2. Intestato al Debitore Esecutato. Vani catastali: 6; rendita € 325,37. Superficie catastale pari a 108 m<sup>2</sup>, che si riduce a 107 m<sup>2</sup> escludendo le aree scoperte</p> <p><b>Superficie commerciale 112,65 m<sup>2</sup>.</b></p> <p><u>Esposizione:</u> quella dell'appartamento è sudovest-nordest. Quella della cantina è a sud.</p> <p><u>Confini:</u> a nord con cortile condominiale; ad est con corpo scala ed appartamento di proprietà di terzi; a sud con cortile comune e a ovest con altro appartamento di terzi. La cantina di pertinenza confina a nord e ad est con cantine n. 1 e n. 5 appartenenti a terzi; a sud con cortile comune e ad ovest con can-</p>	€ 44.000,00



tina n. 6 di proprietà di terzi.

Descrizione: oltre la porta d'ingresso, si accede da est in un corridoio che comunica con i vani dell'abitazione, così ripartiti: ad ovest, una prima camera, il bagno, entrambi con accesso alla lavanderia esterna, e una camera matrimoniale; a nord la cucina e a nordest, un'altra camera.

La cucina, osservata durante il sopralluogo, risulta ampliata rispetto alle risultanze catastali per l'avvenuta fusione con la camera originariamente posta a nord e con un piccolo balconcino, per avvenuta rimozione di tramezzature e di muretti perimetrali.

Altre modifiche riscontrate, rispetto alla planimetria catastale, riguardano la realizzazione di un ripostiglio, lo spostamento di una porta d'accesso ad una camera, l'apertura di un varco carrabile sul prospetto sud della cantina terrana.

Le rifiniture interne sono discrete: i pavimenti sono in gres; gli infissi so-



no costituiti da porte in alluminio anodizzato e vetri, e protetti esternamente da serrande in plastica. Non è presente un impianto di riscaldamento centralizzato, ma le camere poste ad ovest sono provviste di climatizzatori con pompa di calore, mentre il gas per la cucina e il riscaldamento dell'impianto idrico è fornito tramite bombole. Vi è, inoltre, uno scaldabagno elettrico in bagno. Gli impianti idrico ed elettrico risalgono all'epoca di edificazione (1967).

L'appartamento ha un'altezza media dal soffitto di 2,90 m. mentre quella della cantina è di 4,00 m.

La cantina pertinenziale misura circa 10 m<sup>2</sup>; ha il pavimento rivestito di mattonelle e ha due accessi, uno dal cortile condominiale esterno, tramite un portone in ferro a due ante, e l'altro ubicato all'interno dell'androne dell'edificio.

Caratteristiche strutturali: realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti con laterizi. La copertura



	<p>della palazzina, in cui ubicato l'appartamento, è con tetto a falde con tegole.</p> <p>Ricade nella zona B del P.R.G. di Catania.</p> <p><u>Anno di costruzione: 1967.</u></p> <p><u>Autorizzazione di Abitabilità, agibilità e conformità: non presente.</u></p> <p><u>Condizioni: discrete.</u></p> <p><u>Uso rilevato e possesso: l'immobile risulta abitato dal <b>Debitore Esecutato e dal suo nucleo familiare.</b></u></p>	
--	--	--

**CONCLUSIONI:**

In esito al mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma, il sottoscritto tecnico riassume di seguito, in maniera schematica, i dati salienti della consulenza:

- a) Identificazione dei beni pignorati: L'immobile oggetto di esproprio è stato identificato e, nella verifica della conformità dei dati rilevati, durante il sopralluogo, con quelli emergenti dai certificati in atti ed esistenti presso i pubblici uffici, sono state rilevate lievi difformità regolarizzabili, alcune tramite CILA (di-





versa distribuzione degli spazi interni), altre tramite ripristino allo stato autorizzato (prospetto sud cantina al piano terra).

b) Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corrispondenti tra loro.

c) Verifica della proprietà in capo ai debitori: L'immobile in esame è per l'intero di piena ed esclusiva proprietà del Debitore Esecutato.

Provenienza dei beni e continuità delle trascrizioni:

L'immobile oggetto di esecuzione forzata risulta pervenuto al Debitore Esecutato, che ne è divenuto proprietario dell'intero in regime di comunione legale dei beni, per atto di compravendita del 29/09/2006, Repertorio n. 22613/10386, a rogito del notaio Francesco Mazzullo, con sede Catania, trascritto il 19/10/2006 ai nn.ri 67957/39380 da potere di Istituto Autonomo Per Le Case Popolari della Provincia di Catania (codice fiscale: (00134840875).

d) Parte venditrice aveva realizzato l'immobile anteriormente al 1967 su Diritto alla realizzazione di alloggi di tipo economico rilasciato dal Comune di Catania, con atto rogato dal Notaio Mirone il 26/07/1957 e registrato a Catania il 06/07/1957 al n. 215.

e) Documentazione: completa ai fini della procedura esecutiva.

f) Formalità gravanti sui beni: nel ventennio anteriore alla data di pignoramento: l'immobile in esame è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento:

- **Iscrizione di ipoteca volontaria del 04/04/2007 ai nn.ri 24729/7045**, nascente da Concessione a garanzia di mutuo del



29/03/2007, repertorio n. 257239, rogato dal notaio Giuseppe Boscarino, Sede Catania, **a favore di Banco di Sicilia S.p.A** con sede Palermo (Codice fiscale: 05102070827) e domicilio ipotecario eletto a Catania, in Viale V. Veneto n. 163, **contro i Debitori Esecutati**, Capitale € 70.000,00. Totale: 105.000,00. Durata: 15 anni.

- **Trascrizione nn. 55535/42020 del 10/12/2021**, nascente da Verbale di Pignoramento del 12/10/2021, repertorio n. 7878, emesso da Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Catania, **a favore di BRAMITO SPV s.r.l.** (sede Roma, codice fiscale: 14367871002 – Richiedente: Avv. Corrado Miceli, (Codice fiscale: MCLCRD61H12H574I), Piazza Jolanda, 2 Catania, **contro i Debitori Esecutati**.

**N.B.** A margine risultano:

- **Atto esecutivo o cautelare nn. 51612/38576 del 24/10/2023**, derivante da Verbale di Pignoramento del 26/08/2023, emesso da Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Catania, Repertorio n. 8654.
- **Trascrizione nn. 5612/38576 del 24/10/2023**, nascente da Verbale di Pignoramento del 26/08/2023, Repertorio n 8654, emesso da Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Catania, **a favore di BRAMITO SPV s.r.l.** (sede Roma, codice fiscale: 14367871002 – Richiedente: Studio Legale Bongiaro Miceli & Partners, Via Musumeci, 123 Catania, **contro il Debitore Esecutato**. La presente nota di rettifica alla nota



già trascritta in data 10/12/2021, ai nn. 55535/42020, con riferimento alla variata quota di possesso del Debitore Esecutato per acquisizione dell'ulteriore quota di ½, quale erede del coniuge deceduto il 02/09/2014.

g) Identificazione catastale: l'immobile è stato identificato catastalmente ed è stata accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con i dati catastali.

La planimetria dell'immobile in oggetto risulta essere regolarmente depositata in Catasto anche se, in sede di sopralluogo, qualche leggera difformità riscontrata è stata riportata dallo scrivente nell'elaborato dello stato dei luoghi, allegato alla presente relazione.

h) Destinazione urbanistica dei beni: Ricade nella zona B del P.R.G. del Comune di Catania. La destinazione urbanistica del bene in oggetto, in osservanza allo strumento urbanistico vigente, è la seguente: appartamento per civile abitazione di edilizia popolare.

i) Conformità alle norme urbanistiche vigenti: gli accertamenti espletati presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Catania e l'esame del Piano Regolatore hanno permesso di accertare per l'immobile oggetto di causa la conformità urbanistica. Risulta essere stato regolarmente edificato con Provvedimento autorizzatorio del Sindaco n. 519 del 03/05/1960. Per le difformità interne rilevate in sede di sopralluogo, non risulta presentata alcuna istanza di regolarizzazione.

- j) Possibilità di condono: l'immobile oggetto di esecuzione è stato costruito con regolare permesso autorizzatorio
- k) Verificare le condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47/1985 e dell'art. 46 S D.P.R. 380/01: l'immobile è stato costruito con regolare autorizzazione.
- l) Oneri economici per l'eventuale demolizione delle opere abusive: l'immobile oggetto di esecuzione forzata non necessita di interventi di demolizione, essendo stato costruito con regolare autorizzazione, allegata alla presente relazione, rilasciata dagli uffici competenti. Sono stati calcolati gli oneri per la regolarizzazione/ripristino delle opere realizzate, in epoca post-edificazione, in assenza di autorizzazioni.
- m) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, gravanti sui beni: non risultano formalità, vincoli e oneri "ulteriori" gravanti sull'immobile oggetto della Procedura Esecutiva.
- n) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni: non risultano formalità, vincoli e oneri "ulteriori" gravanti sull'immobile oggetto della Procedura Esecutiva.
- o) Verificare se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico: l'immobile oggetto degli accertamenti non risulta gravato da censo, livello o uso civico, né vi è stata affrancazione o proprietà derivante da alcun vincolo sulla proprietà terriera.



p) Spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese condominiali non pagate, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato: per la palazzina che comprende l'immobile non risulta costituito alcun condominio ed è stato inoltre dichiarato, dal Debitore Esecutato, che non risultano pendenti debiti relativi a spese di interesse comune alla palazzina.

q) Uso attuale degli immobili: Gli accertamenti eseguiti hanno permesso di accertare che l'immobile oggetto della Procedura è in possesso ed uso dei Debitore Esecutato.

r) Elementi utili per la vendita: **LOTTO UNICO: APPARTAMENTO**

Ubicazione: Villaggio Sant'Agata, 19 – Zona A, Catania. Piano secondo, più cantina di pertinenza a piano terra.

Dati catastali: foglio 35 del Comune di Catania, particella n. 962, sub 27. Categoria A/3, classe 2. Intestato al Debitore Esecutato. Vani catastali: 6; rendita € 325,37.

Superficie catastale pari a 108 m<sup>2</sup>, che si riduce a 107 m<sup>2</sup> escludendo le aree scoperte.

Confini: a nord con cortile condominiale; ad est con corpo scala ed appartamento di proprietà di terzi; a sud con cortile comune e a ovest con altro appartamento di terzi. La cantina di pertinenza confina a nord e ad est con cantine n. 1 e n. 5 appartenenti a terzi; a sud con cortile comune e ad ovest con cantina n. 6 di proprietà di terzi.



Esposizione: quella dell'appartamento è sudovest-nordest. Quella della cantina è a sud.

Descrizione: oltre la porta d'ingresso, si accede da est in un corridoio che comunica con i vani dell'abitazione, così ripartiti: ad ovest, una prima camera, il bagno, entrambi con accesso alla lavanderia esterna, e una camera matrimoniale; a nord la cucina e a nordest, un'altra camera.

La cucina, osservata durante il sopralluogo, risulta ampliata rispetto alle risultanze catastali per l'avvenuta fusione con la camera originariamente posta a nord e con un piccolo balconcino, per avvenuta rimozione di tramezzature e di muretti perimetrali. Altre modifiche riscontrate, rispetto alla planimetria catastale, riguardano:

- la creazione del ripostiglio per ricavo di superficie originariamente appartenente alla stanza posta a nord (oggi fusa con la cucina);
- la chiusura della porta d'accesso alla prima camera, e l'apertura di un'altra porta che permette l'accesso da nordest;
- L'apertura di un varco carrabile sul lato sud della cantina al piano strada.

Ha discrete rifiniture interne: i pavimenti sono in gres; gli infissi sono costituiti da porte in alluminio anodizzato e vetri, e protetti esternamente da serrande in plastica. Non è presente un impianto di riscaldamento centralizzato, ma le camere poste ad





ovest sono provviste di climatizzatori con pompa di calore, mentre il gas per la cucina e il riscaldamento dell'impianto idrico è fornito tramite bombole. Vi è, inoltre, uno scaldabagno elettrico in bagno. Gli impianti idrico ed elettrico risalgono all'epoca di edificazione (1967).

L'appartamento ha un'altezza media dal soffitto di 2,90 m. mentre quella della cantina è di 4,00 m.

La cantina pertinenziale misura circa 10 m<sup>2</sup>; ha il pavimento rivestito di mattonelle e ha due accessi, uno dal cortile condominiale esterno, tramite un portone in ferro a due ante, e l'altro ubicato all'interno dell'androne dell'edificio.

Caratteristiche strutturali: realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti con laterizi. La copertura della palazzina è a tetto a falde con tegole.

**La superficie commerciale** risulta pari a circa 112,65 m<sup>2</sup>.

Anno di costruzione: 1967.

Autorizzazione di agibilità/abitabilità: non presente.

Condizioni: discrete.

L'immobile è regolarmente censito in Catasto, con planimetria depositata che presenta alcune difformità riguardo a quanto riscontrato in sede di sopralluogo, che sono state riportate in un elaborato redatto e allegato dallo scrivente alla presente relazione di ctu.

Ricade nella zona B del P.R.G. del Comune di Catania.



Uso rilevato e possesso: l'immobile risulta abitato dal **Debitore Esecutato e dal suo nucleo familiare.**

Valore stimato = € **44.000,00** (diconsi euro quarantaquattromila/00).

Il sottoscritto C.T.U. con la presente relazione ritiene di aver espletato il mandato ricevuto e rimane a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti e precisazioni.

#### ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente relazione di consulenza tecnica i seguenti elaborati:

A. Verbale di inizio operazioni peritali.

B. Documentazione fotografica.

C. Atto di proprietà dell'immobile.

D. Planimetria catastale.

E. Elaborato dello stato dei luoghi.

F. Progetti e concessioni autorizzatorie.

G. Visura catastale.

H. Visura ipotecaria aggiornata.

Catania li, 08 gennaio 2024

Il CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
(Dott. Giuseppe Di Blasi)

