



Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Delfa Cristiana  
**Tribunale di Catania**  
Sesta Sezione Civile

**Oggetto:** *Relazione di consulenza tecnica relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare n° 847/2019 R.G.Es. Imm. promossa da UNICREDIT S.P.A concessionaria del credito fondiario già in capo al creditore procedente doValue S.P.A. contro* [REDACTED]

**Premessa:**

Con decreto del 14/12/2021 la S.V. Ill.ma Dott.ssa Floriana Gallucci nominava il sottoscritto Dott. Ing. Liborio Palazzo, C.T.U., avente studio professionale in Aci Catena, Via Nizzeti n° 145/F, nella procedura esecutiva immobiliare di cui all'oggetto.

In data 12/04/2022 si avvisa il sottoscritto della sostituzione del Giudice Gallucci Floriana con il Giudice Delfa Cristiana avvenuto in data 21/02/2022.

In data 23/12/2021 il sottoscritto accetta l'incarico, trasmettendolo al Tribunale con la procedura telematica, per rispondere ai quesiti chiesti dal giudice:

- a. **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c. **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia 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;

d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

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

i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

k. verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>a</sup> comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare

a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa: precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

l. In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

m. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

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

o. verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

p. accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

q. accerti se i beni pignorati siano 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 (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

s. determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato

d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

t. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

v. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

w. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

x. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di 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 il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

\*\*\*\*\*

Contestualmente, gli veniva assegnato il termine di giorni 90 dall'accettazione dell'incarico per il deposito della relazione scritta.

\*\*\*\*\*

In data 07/01/2022, il sottoscritto mandava regolare avviso (mediante raccomandata A/R) (Allegato 1) al debitore, ed ai legali della **PRISMA SPV S.R.L** tramite PEC avvisandolo di rendere disponibile l'accesso agli immobili pignorati per il giorno 21/01/2022, dell'inizio delle operazioni peritali.

In data 21/01/2022 il sottoscritto si recava all'indirizzo corrispondente dell'immobile pignorato di cui riporta di seguito il verbale di sopralluogo.

Verbale di sopralluogo del 21/01/2022 (Allegato 2)

In data, Venerdì 21 luglio 2021, alle ore 9:00 il sottoscritto Ing. Liborio Palazzo C.T.U. del Tribunale di Catania con n. 1959, incaricato dal Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Gallucci Floriana** in data 27/05/2021, nella Es. Imm. n. 847/2019, per accertare tutto quello che è stato indicato nella lettera di nomina trasmessami via PEC in data 14/12/2021, con accettazione dell'incarico in data 24/12/2021.

Mi sono recato in Biancavilla Via Privitera n. 8, piano terra, nell'immobile individuato al catasto fabbricati al Foglio 40, Part. 687, Sub 1, Abitazione di tipo civile, di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] per accertare e visionare quanto di seguito descritto.

Sono presenti al seguente incontro i due esecutati [REDACTED]

[REDACTED] residenti in Via Privitera n. 8. Gli esecutati sono stati identificati dal sottoscritto mediante i relativi documenti di identità e codice fiscale di cui il sottoscritto ne ha preso copia fotografica. Sono presenti all'incontro anche l'avv. Riscignolo Lucinda in qualità di custode giudiziario e un suo collaboratore l'avv. Vasta Carmelo. I Sig.ri [REDACTED] dichiarano di essere residenti nell'immobile fin dal 2016 e di risiedere con il figlio [REDACTED] (maggiorrenne). Il sottoscritto individuato gli attori presenti inizia le operazioni peritali, con i rilievi fotografici e metrici.

Si constata subito che il numero civico dell'immobile non è il numero 2 ma bensì il numero 8.

Osservando l'immobile visivamente [REDACTED] depositata al N.C.E.U. Prot. CT0008945 DEL 11/01/2007 dal Geom. Tirenni Placido

Quindi il sottoscritto ha provveduto alla misurazione dell'intero edificio per dare la corretta identificazione planimetrica dell'immobile e procedere alla sua valutazione.

Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 12:55 si resta in attesa del deposito.

Avv. Riscignolo Lucinda

Custode Giudiziario

Avv. Vasta Carmelo

Collaboratore custode

[REDACTED]  
Esecutato

[REDACTED]  
Esecutato

Ing. Palazzo Liborio

CTU

\*\*\*\*\*

Si procede a rispondere a quesiti posti dal Giudice in ordine alfabetico

**a. Identifichi esattamente i beni pignorati**

L'immobile pignorato fa parte di una unità immobiliare costituito da un edificio con 2 elevazioni fuori terra ad uso residenziale, civile abitazione, sito a nord del centro abitato del Comune di Biancavilla rispetto al centro storico:

- 1) **Immobile per civile abitazione** sito a Biancavilla, Via Previtiera n° 8 con due elevazioni fuori terra e primo più n. 2 corte esterne. L'immobile oggetto di pignoramento è identificato al N.C.E.U. del Comune di Biancavilla al

**b. Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento**

I dati riportati nell'atto di pignoramento non sono corretti, c'è da aggiornare il numero civico da 2 a 8.

**c. Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**

La proprietà risulta essere un bene personale dei due esecutati atto di compravendita (atto pubblico) del 12/02/2007 repertorio 5984 raccolta 2802 Rogante: Notaio Patrizia Pistorio in Biancavilla registrato ad Adrano il 13/02/2007 al n. 2829/1T, tra la Sig.ra [REDACTED] e i coniugi [REDACTED].

Dalla ricerca catastale in ambito Nazionale risultano i seguenti immobili intestati ai due esecutati (vedi allegato 2):

[REDACTED]

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento
F	Proprieta' per 1/2	BIANCAVILLA(CT) VIA PRIVITERA n. 2 Piano T	40	687	1	Cat.A/2
F	Proprieta' per 1/2	BIANCAVILLA(CT) VIA LIVORNO n. SN Piano T	40	687	2	Cat.C/6
T	Livellario	ADRANO(CT)	63	9		AGRUMETO

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento
F	Proprieta' per 1/2	BIANCAVILLA(CT) VIA PRIVITERA n. 2 Piano T	40	687	1	Cat.A/2
F	Proprieta' per 1/2	BIANCAVILLA(CT) VIA LIVORNO n. SN Piano T	40	687	2	Cat.C/6

**d. Accerti l'esatta provenienza dei beni.**

L'immobile risulta proveniente come accertato nella relazione notarile dal Dott. Andrea Zuccarello Marcolini in data 27/11/2019 già in atti.

**e. Incompletezza della documentazione prodotta**

La documentazione prodotta risulta essere completa, nulla da chiedere al creditore.

**f. Accerti se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**

Dalla nuova visura ipotecaria del 07/05/2022 non si sono riscontrate nuove trascrizioni per l'immobile identificato al foglio 40 part. 687 sub 1, mentre le iscrizioni e trascrizioni riportati di seguito risultano dai vecchi dati catastali dell'immobile di cui deriva l'attuale identificativo (foglio 40 part. 687 sub.1) già part. 687/1 - 4624/1 - 4957/1 graffate giusta variazione del 14/05/2018 prot. CT0083647 in atti dal 14/05/2018 bonifica identificativo catastale (n. 15964. 1/2018) A sua volta foglio 40 part. 687/1-4624/1-4957/1 graffate deriva dal foglio 40 part. 687-4624-4957 graffate giusta variazione del 30/01/2007 prot. CT0031577 in atti dal 30/01/2007 variazione per modifica identificativo (n. 1393. 1/2007))

**ISCRIZIONE N. 10964/2334 del 15/02/2007** ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo numero repertorio 5985/2803 in Notar Pistorio Patrizia del 12/02/2007.

**A favore:** Banco di Sicilia S.p.a. con sede in Palermo C.F.: 05102070827 (domicilio ipotecario eletto non indicato in nota).

**Contro:** [REDACTED] e

[REDACTED].  
- Mutuo di euro 124.000,00, durata 25 anni, ipoteca di euro 186.000,00 - gravante sull'immobile: Foglio 40 part. 687/1 - 4624/1 - 4957/1 graffati

**ISCRIZIONE N. 10965/2335 del 15/02/2007** ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo numero repertorio 5986/2804 in Notar Pistorio Patrizia del 12/02/2007.

**A favore:** Banco di Sicilia S.p.a. con sede in Palermo C.F.: 05102070827 (domicilio ipotecario eletto non indicato in nota).

**Contro:** [REDACTED]

- Mutuo di euro 85.000,00, durata 25 anni, ipoteca di euro 127.500,00 - gravante sull'immobile: Foglio 40 part. 687/1 - 4624/1 - 4957/1 graffati.

**TRASCRIZIONE N. 46328/33822 del 18/11/2019** nascente da pignoramento n. 10467 del 15/10/2019 Tribunale di Catania (CT)

**A favore:** Unicredit S.p.a. con sede in Milano C.F.: 003481070101

**Contro:** [REDACTED]

Si precisa che con i nuovi dati catastali Foglio 40 part. 687 sub 1 non risulta nulla nell'ispezione ipotecaria (Allegato 5).

**g. Provveda alla identificazione catastale dell'immobile**

**Immobilie per civile abitazione** sito in Biancavilla, Via Privitera n° 2 (in realtà civico n. 8) facente parte di un immobile a un livello fuori terra. L'immobile oggetto di stima a 2 livelli fuori terra non corrispondente a quanto censito al N.C.E.U. del Comune di Biancavilla al foglio 40, particella 687, sub 1. Cat. A/2 classe 1 consistenza 9 vani, Superficie Catastale 270,00 mq, Totale escluso aree scoperte: 248,00 mq. Rendita €. 390,44.

**h. Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica**

I beni oggetto di pignoramento risultano iscritti al catasto edilizio urbano e non necessitano di certificato di destinazione edilizia. La destinazione urbanistica in conformità al P.R.G. in vigore e **Zona omogenea B** – Zona residenziale (Allegato 13)

**i. Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia**

come dichiarato dalla parte venditrice nella compravendita del 15/02/2007. Alla vendita è stata allegata la planimetria catastale depositata in data 11/01/2007 prot. CT0008945 poiché non era mai stata depositata al catasto e nulla risultava nell'impianto meccanografico del catasto fabbricati, ciò ancora prima della stipula del rogito. All'Ufficio urbanistica del Comune di Biancavilla come richiesto dal



sottoscritto tramite PEC in data 15/01/2022 (Allegato I2), viene confermato che con i dati trasmessi nella richiesta di titoli edilizi o autorizzazioni da parte dei precedenti proprietari e dagli eseguiti non si sono riscontrati atti edilizi come confermato dalla lettera in risposta alla mia richiesta dall'Ing. Placito Mancari responsabile del settore urbanistica del Comune di Biancavilla e successivamente in data 08/02/2022 in mia presenza. **NESSUN TITOLO EDILIZIO** è presente negli archivi del comune di Biancavilla per l'immobile oggetto di ipoteca tutto ciò è stato confermato dall'esecutato che ha eseguito i lavori di ristrutturazione e sopraelevazione senza presentare nessuna richiesta. **Quindi l'immobile risulta difforme sia urbanisticamente che catastalmente.**

**j. In caso di immobili abusivi**

riscontrati risultano essere di natura urbanistica, strutturale e catastale:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

**k. controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001**

Da una attenta ricerca disponibile nel sito del comune di Biancavilla (CT) individuato l'immobile in zona omogenea "B" del P.R.G. in vigore e dalla visione del regolamento edilizio si evince che c'è nella zona omogenea "B" e consentito la sopraelevazione e l'ampliamento,

sensi dell'art. 1 della L.R. 10/08/2016 n°16 di recepimento dell'art. 37, d.P.R. 6 giugno 2001, n.

380). Quindi esiste la possibilità di sanare gli abusi esistenti ai sensi dell'art. 36, D.P.R. n. 380/2001.



**l. In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile,**

Non sussistono queste condizioni, l'immobile risulta sanabile.

**m. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**

Non sussistono oneri poiché non è unifamiliare.

**n. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**

Non è un condominio.

**o. verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico**

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

**p. accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione**

Non ci sono spese di gestione poiché non c'è condominio.

**q. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**

Il bene risulta essere occupato dai due esecutati e dal figlio.

**r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita**

L'immobile oggetto di vendita ha destinazione d'uso residenziale civile abitazione sito in Biancavilla, Via Privitera n° 8. L'immobile ha unico accesso dalla Via Privitera n. 8 mediante un portone in ferro che dà accesso al cortile interno all'edificio. Dal cortile si può accedere sia al ripostiglio sulla destra dall'ingresso sia all'abitazione di fronte. Rispetto al piano della strada ( $\pm 0.00$ ) il piano dell'abitazione si trova a una quota inferiore (-0.64 m). L'ingresso attuale è stato ricavato chiudendo porzione di cortile esterno (Allegato 10) esso dà accesso a tutti gli ambienti presenti nell'immobile come meglio rappresentato nelle planimetrie allegate che rappresentano lo stato di fatto. Inoltre è stato realizzato un casotto nel giardino piano sottostrada.

L'immobile risulta essere quasi completo in ogni sua parte e dotato di n. 3 servizi igienici completi di doccia vaso lavabo e bidet, una lavanderia una cucina, e due ripostigli e un deposito ricavato nel sottotetto. Inoltre i pavimenti e i rivestimenti degli accessori risultano di ottima qualità come lo sono gli infissi esterni realizzati in alluminio a taglio termico, con doppio vetro a bassa emissione, e sono dotati di zanzariere. Ad oggi non risultano installate le porte interne ad esclusione dei servizi solo al piano terra al piano ammezzato non è installata nessuna porta. Gli

impianti tecnologici quale idrico, elettrico, termico e gas metano per l'alimentazione della cucina e della caldaia installata nel terrazzino nord del piano ammezzato, anche se non risultano nessuna dichiarazione di conformità degli impianti.

s. **determini il valore di mercato di ciascun immobile**

La valutazione immobiliare odierna è basata sugli standard di valutazione, intesi come procedimenti scientifici fondati su regole uniformi, dimostrabili e condivise (Best Practice).

Gli standard valutativi nazionali ed internazionali indicano in questo metodo come Market Comparison Approach (MCA) o Metodo di Confronto di Mercato, che si basa sulla rilevazione del prezzo di compravendite recenti di immobili simili agli immobili da stimare.

Tuttavia, tenuto conto che in Italia, ed in particolare in Sicilia, non esistono banche dati che riportano prezzi di compravendita, superfici e stato di conservazione di immobili comparabili, lo scrivente si trova impossibilitato nell'applicazione del suddetto metodo, ed al fine di stimare gli immobili pignorati ha fatto ricorso ai metodi tradizionali di stima.

Trattandosi di fabbricati urbani è stato adottato il criterio sintetico comparativo, che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con gli altri beni aventi simili caratteristiche intrinseche, estrinseche e tecnologiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori medi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Tenuto conto delle condizioni generali di conservazione degli immobili pignorati, al fine di determinare il più probabile valore di mercato, nel calcolo lo scrivente ha adottato prudentemente i valori medi unitari relativi a ville e villini, desunti dalla banca dati dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, Comune di Biancavilla (CT)

Dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate pubblicato nel 2° semestre 2021 si rileva quanto segue:

**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2**

**Provincia:** CATANIA

**Comune:** BIANCAVILLA

**Fascia/zona:** Centrale/nucleo storico: Vie -Vittorio Emanuele III - Lorenzo-Collegio-Innessa-Mongibello-Pacini-Etna-Africa

**Codice di zona:** B1

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico - **Destinazione:** Residenziale

N	Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
			Min	Max		Min	Max	
1	Abitazioni civili	NORMALE	630	920	L	2,2	3,2	L
2	Abitazioni di tipo economico	NORMALE	350	520	L	1,2	1,8	L
3	Abitazione	NORMALE	400	600	L	1,6	2,4	L

4	Box	NORMALE	550	800	L	2,3	3,4	L
---	-----	---------	-----	-----	---	-----	-----	---

per l'immobile in esame si individua alla **riga n. 1** della tabella tipologia **Abitazioni Civili** stato conservativo **normale** un valore di mercato che varia da un minimo di €. 630,00 m<sup>2</sup> ad un massimo di €. 920,00 m<sup>2</sup> di superficie lorda. Il prezzo più alto si riferisce ai nuovi immobili oppure immobili ristrutturati, mentre il prezzo più basso a immobili di edifici vecchi in stato di degrado. Considero il prezzo più alto poiché l'immobile si trova in ottime condizioni.

Si hanno le seguenti superfici utili rilevate, dal rilievo, di 226,94 m<sup>2</sup> e la superficie misurata in sito lorda e di 265,81 m<sup>2</sup>. Considero il valore un po' più alto rispetto a quello rilevato dall'osservatorio del mercato immobiliare,

$$V_m = 1.000,00 \text{ €/m}^2$$

**Tale valore risulta congruo al valore ricercato con il metodo della comparazione diretta.**

Determino la superficie lorda dell'immobile

Appartamento Via Privitera, 8 Piano T-1° piano	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Coefficiente di destinazione	Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]
Vani principali e accessori diretti	180,84	1,00	180,84
Mansarde abitabili	79,20	0,75	59,40
Area Balconi e terrazze fino a 25,00 m <sup>2</sup> – piano T e 1°	140,45	0,35	24,08
Giardini	35,81	0,10	3,58
<b>TOTALE SUPERFICI</b>	<b>436,30</b>		

Si ottiene il seguente valore di mercato

$$V_{\text{mercato}} = 267,90 \text{ m}^2 \times 1.000,00 \text{ €/m}^2 = \text{€. } 267.900,00$$

Valore di Mercato immobile Via Privitera n. 8 Foglio 40 part. 687 sub 1	<b>€. 267.900,00</b>
--	----------------------

che raddoppierà gli oneri concessori ed il costo di costruzione.

In allegato si riportano

(Allegato 6) da detrarre dal provabile valore di mercato

$$\text{Valore di mercato} = \text{€. } 267.900,00 - \text{€. } 17.800,00 = \text{€. } 250.116,00$$

t. **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato**

Visto la situazione ed i vizi in cui si trova l'immobile considero una riduzione in misura del 15 % del valore stimato.

$$V_{\text{imm.}} = \text{€. } 250.116,00 \times (1 - 15\%) = \text{€. } 212.598,60$$

Approssimo a **€. 212.600,00**

Quindi il valore di stima dei due lotti commercialmente vale:

**$V_M = €. 212.600,00$  (Euro duecentodocimilaeseicentomila/00)**

- u. **indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati**  
Il lotto si può vendere esclusivamente in unico lotto.
- v. **alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna**  
Vedi allegato 1
- w. **accerti, nel caso si tratti di bene indiviso**  
Non ci sono beni indivisi nei lotti in vendita.
- x. **nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota**  
Non ci sono beni pignorati in quota intestati all'esecutato.

### **Conclusioni**

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato, il sottoscritto Ing. Liborio Palazzo rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento necessario.

La presente relazione viene depositata telematicamente, ed una copia di cortesia in forma cartacea completa di allegati, depositata presso la Cancelleria competente.

Allegati alla presente:

- Allegato 1 – Avvisi alle parti + avvisi di ricevimento;  
Allegato 2 – Verbale di sopralluogo;  
Allegato 3 – Visure storiche catastali;  
Allegato 4 – Planimetria catastale;  
Allegato 5 – Visura ipotecaria;  
Allegato 6 – Stima costi sanatoria;  
Allegato 7 – Documentazione fotografica;  
Allegato 8 – Visure catastali agli esecutati;  
Allegato 9 – Ricevute spese sostenute;  
Allegato 10 – Planimetrie e sezione stato di fatto;  
Allegato 11 – Banca dati Immobiliare;  
Allegato 12 – Accertamento urbanistico;  
Allegato 13 – PRG Comune di Biancavilla

Aci Catena, 13/05/2022

Firmato digitalmente da  
**LIBORIO PALAZZO**

Q = Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania  
T = Ingegnere  
SerialNumber = TINIT-PLZLBR70T26B4280  
C = IT

Il C.T.U.  
*Dott. Ing. Liborio Palazzo*