

## **STUDIO ASSOCIATO CRISAFULLI**

---

95128 Catania - Via Centuripe 2/A tel. (095) 431232 - fax (095) 431232 - e-mail: studiocrisafulli1@virgilio.it  
Part. I.V.A.: 03333090870 PEC: attilio.crisafulli@geopec.it

---

*dott. ing. Massimo Crisafulli*

*dott. geom. Attilio Crisafulli*

*dott. ing. Alberto Crisafulli*

---

TRIBUNALE DI CATANIA  
**Sezione Sesta Civile**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

### **RELAZIONE DI STIMA**

**PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 192/2001**

**Giudice dell'Esecuzione: dott. Francesco Lentano**

**Esperto Stimatore: dott. geom. Attilio Crisafulli**

**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**Sesta Sezione Civile**  
**Esecuzioni Immobiliari**

**Proc. N. 192/2001**

Giudice dell'Esecuzione: **dott. Francesco Lentano**

Esperto Stimatore: **dott. geom. Attilio Crisafulli**

**RELAZIONE DI STIMA**

Indice:

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

1. **PREMESSA**

Con Ordinanza pronunciata in data 17/05/2023, la S.V.I. nominava il sottoscritto **dott. geom. Attilio Crisafulli**, con studio in Catania via Centuripe n° 2/A, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Catania al n° 2468, nonché nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania al n° 282, quale Esperto Stimatore nella **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 192/2001** promossa da [REDACTED] nei confronti di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*; il giorno **18/05/2023**, per mezzo di Posta Elettronica Certificata, il sottoscritto veniva invitato a prestare il giuramento di rito, che avveniva puntualmente il giorno **22/05/2023**; gli è stato conferito l'incarico e fissato il termine di giorni 120 dal giuramento per il deposito della consulenza (vedi allegato 1 – Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati).

## 2. MANDATO:

- 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, 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. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria 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. 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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali , allegandole in quota;

- k. 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).
- l. 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;

- m. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **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;**

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

### **3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Sono state esperite le opportune indagini tecniche al fine di raccogliere tutti gli elementi utili per l'espletamento del mandato e sono stati acquisiti, presso i competenti uffici, i relativi documenti; dopo aver tentato invano un primo contatto con il **Debitore Esecutato**, sig. \*\*\*\***Omissis**\*\*\*\* ed ora residente a Catania in via \*\*\*\***Omissis**\*\*\*\* (vedi allegato n° 9), allo scopo di prospettare l'incarico ricevuto, veniva fissata la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 21/06/2023, alle ore 9:00, sul luogo oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, ed esattamente nel territorio del Comune di Catania, corso delle Province n. 76; ciò veniva comunicato tramite PEC ai Procuratori costituiti per il Creditore Procedente e per i Creditori intervenuti, tramite Raccomandata A/R al **Debitore Esecutato**, sig. \*\*\*\***Omissis**\*\*\*\* ed alla terza opponente sig.ra \*\*\*\***Omissis**\*\*\*\* (vedi allegato n° 2).

Giunto sui luoghi il giorno e l'ora stabiliti, il sottoscritto Esperto Stimatore ha avuto accesso agli immobili alle ore 9:00, in quanto era presente la sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, terza opponente ed attuale proprietaria degli immobili pignorati; la stessa, per l'impossibilità di essere presente al sopralluogo per intervenuti impegni improrogabili, è stata presente ai successivi sopralluoghi del 03/07/2023 e del 18/07/2023. Prima di procedere alle operazioni di sopralluogo il sottoscritto ha prospettato ancora una volta l'incarico ricevuto ai presenti; quindi, ha dato inizio alle operazioni peritali. Dopo un'approfondita ricognizione dei luoghi è stato effettuato il rilievo delle unità immobiliari e sono state riprese fotografie esterne agli immobili e dei vari ambienti interni (vedi allegato n° 3 verbale di sopralluogo). Acquisito dunque ogni elemento necessario per l'espletamento del mandato, si è proceduto alla redazione della presente Relazione di Stima, rispondendo singolarmente a ciascun quesito formulato.

#### **4. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA**

##### **a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

L'unità immobiliare in oggetto, al momento del pignoramento (17/10/2001) consisteva in un'abitazione di tipo civile, sita nel territorio del Comune di Catania, posta al piano primo, con ingresso da Corso delle Province n. 76/B, censita in Catasto Fabbricati al foglio 69, particella 23867, sub. 22, piano primo, categoria A/2, classe 5, consistenza 16,5 vani catastali, rendita € 2.215,60. In data 01/10/2012 è stata realizzata una variazione catastale per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni che ha generato due unità immobiliari distinte, Bene "A" e Bene "B", censite in Catasto Fabbricati al foglio 69, particella 23867, sub. 42 e sub. 43;

##### **BENE "A"**

- **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** sita nel territorio del Comune di Catania, posta al piano primo, con ingresso da Corso delle Province n. 76/B;
- **censita in Catasto Fabbricati** al foglio 69 part. 23867 sub. 42, Corso delle Province n. 76/B, piano primo, categoria A/2, classe 6, consistenza 10,5 vani catastali, rendita € 1.653,95, superficie catastale totale mq 287, escluse aree scoperte mq 278;

- **confina** a Sud con la via Gabriele D'Annunzio, ad Ovest con il Corso delle Province, con vano scala-ascensore ed altra ditta, a Nord con corte interna condominiale, ad Est con unità immobiliare della stessa ditta e vano scala;
- I dati rilevati in sede di sopralluogo non coincidono con quelli emergenti dai certificati in atti in quanto il pignoramento ha colpito l'abitazione censita in Catasto Fabbricati al foglio 69, particella 23867, sub. 22 mentre in data 01/10/2012 è stata realizzata una variazione catastale per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni che ha generato due unità immobiliari distinte, censite in Catasto Fabbricati al foglio 69, particella 23867, sub. 42 e sub. 43.

#### BENE "B"

- **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** sita nel territorio del Comune di Catania, posta al piano primo, con ingresso da Via Gabriele D'Annunzio n. 65;
- **censita in Catasto Fabbricati** al foglio 69 part. 23867 sub. 43, Via Gabriele D'Annunzio n. 65, piano primo, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani catastali, rendita € 945,12, superficie catastale totale mq 139, escluse aree scoperte mq 137;
- **confina** a Sud con la via Gabriele D'Annunzio, ad Est con proprietà di altra ditta, a Nord con corte interna condominiale, ad Ovest con unità immobiliare della stessa ditta e vano scala;
- I dati rilevati in sede di sopralluogo non coincidono con quelli emergenti dai certificati in atti in quanto il pignoramento ha colpito l'abitazione censita in Catasto Fabbricati al foglio 69, particella 23867, sub. 22 mentre in data 01/10/2012 è stata realizzata una variazione catastale per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni che ha generato due unità immobiliari distinte, censite in Catasto Fabbricati al foglio 69, particella 23867, sub. 42 e sub. 43.

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

- Da una verifica effettuata tra l'Atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione, si può affermare che i dati riportati sono corretti e che il pignoramento ha colpito la quota spettante al **Debitore Esecutato**, sig. **\*\*\*\*Omissis\*\*\*\***.

- Si conferma che **c'è corrispondenza** tra l'atto di pignoramento e la relativa nota.

#### **c) VERIFICA DELLA PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE**

Dalla Certificazione Notarile prodotta in atti, redatta dal **Notaio dott. Giudo Salanitro** e dalla documentazione acquisita si evince che:

- L'immobile oggetto di pignoramento indicato al p.to a) della presente relazione, alla data del **Pignoramento** trascritto a Catania il 17/10/2001 ai nn. 37912 del Registro Generale e n° 28757 del Registro Particolare, era di proprietà del **Debitore Esecutato**, sig. \*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*.
- La proprietà dell'immobile Pignorato, descritto al punto a), **è pervenuta** al **Debitore Esecutato**, sig. \*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*, per **Atto di Compravendita** del 07/04/1992, notaio dott. Stella Massimo, rep. n. 30715 del 03/04/1992, trascritto a Catania il giorno 07/04/1992 Registro Particolare 11828 Registro Generale 15885 da potere della sig.ra \*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*.
- In data 08/05/2009 è stata annotata, Registro Particolare 3355 Registro Generale 28789 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA III SEZ. CIVILE Repertorio 609 del 30/01/2009, sentenza con la quale è stato **dichiarato nullo** l'atto di compravendita suddetto con il quale il sig. \*\*\*\***Omissis**\*\*\*\* ha acquistato l'immobile pignorato dalla sig.ra \*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*.
- Attualmente i due immobili derivati dall'immobile pignorato risultano di proprietà della sig.ra \*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*.

#### **d) ) PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI**

Dalla Certificazione Notarile prodotta in atti, redatta dal **Notaio dott. Giudo Salanitro** e dalla documentazione acquisita (vedi allegato n° 4) si evince che:

- La proprietà dell'immobile Pignorato, descritto al punto a), **è pervenuta** al **Debitore Esecutato**, sig. \*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*, per **Atto di Compravendita** del 07/04/1992, notaio dott. Stella Massimo, rep. n. 30715 del 03/04/1992, trascritto a Catania il giorno 07/04/1992 Registro Particolare 11828 Registro Generale 15885 da potere della sig.ra \*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*.

- In data 08/05/2009 è stata annotata, Registro Particolare 3355 Registro Generale 28789 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA III SEZ. CIVILE Repertorio 609 del 30/01/2009, sentenza con la quale è stato **dichiarato nullo** l'atto di compravendita suddetto con il quale il sig. \*\*\*\***Omissis**\*\*\*\* ha acquistato l'immobile pignorato dalla sig.ra \*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*.
- L'immobile pignorato era pervenuto alla sig.ra \*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*, per atto di compravendita del 02/02/1984, Notaio Vincenzo Ciancico di Catania, trascritto in data 10/02/1984 repertorio 5956/7128 da potere del sig. \*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*.
- L'immobile pignorato era pervenuto al sig. \*\*\*\***Omissis**\*\*\*\* per metà per atto di vendita Notaio M. Roccuzzo di Catania del 24/03/1960 trascritto in data 06/04/1960 repertorio 8697/19669 da potere di [REDACTED] e per la restante metà per atto Notaio L. Nicoletti del 14/05/1944.

#### e) INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione prodotta risulta completa.

#### f) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE

Dalla Certificazione Notarile prodotta in atti, redatta dal **Notaio dott. Giudo Salanitro** e dalla documentazione acquisita (vedi allegato n° 4) si è accertato che sui beni pignorati gravano le seguenti formalità che dovranno essere cancellate con il Decreto di Trasferimento:

- **ISCRIZIONE del 03/06/1992** - Registro Particolare 3008 Registro Generale 23216 Pubblico ufficiale STELLA MASSIMO Repertorio 31054 del 02/06/1992 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
- **TRASCRIZIONE del 09/02/1994** - Registro Particolare 3486 Registro Generale 4493 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 04/02/1994 ATTO GIUDIZIARIO - SEQUESTRO PREVENTIVO.
- **TRASCRIZIONE del 09/03/1996** - Registro Particolare 6540 Registro Generale 8510 Pubblico ufficiale G.I.P. TRIBUNALE DI Repertorio 0 del 27/04/1995 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO.

- **TRASCRIZIONE del 17/10/2001** - Registro Particolare 28757 Registro Generale 37912 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1 del 19/07/2001 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
- **ANNOTAZIONE del 08/05/2009** - Registro Particolare 3355 Registro Generale 28789 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA III SEZ. CIVILE Repertorio 609 del 30/01/2009 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - NULLITA'.
- **ISCRIZIONE del 16/05/2012** - Registro Particolare 2030 Registro Generale 24500 Pubblico ufficiale MASSIMO STELLA Repertorio 31054 del 02/06/1992 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
- **ISCRIZIONE del 31/05/2012** - Registro Particolare 2292 Registro Generale 27643 Pubblico ufficiale REINA GIUSEPPE Repertorio 44468/25290 del 23/05/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- **TRASCRIZIONE del 19/10/2016** - Registro Particolare 29656 Registro Generale 38958 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13731/2016 del 13/07/2016 DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI.
- **TRASCRIZIONE del 24/09/2021** - Registro Particolare 32126 Registro Generale 42525 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1/2001 del 19/07/2001 ATTO ESECUTIVO/CAUTELARE IN RINNOVAZIONE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

#### **g) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Da indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (**Catasto Fabbricati**) e dalla documentazione catastale acquisita si è potuto accertare che le unità immobiliari indicate al p.to a) della presente relazione, sono regolarmente censite nel Catasto Fabbricati (vedi allegato n° 4) del Comune di Catania:

**BENE "A"**

**- abitazione di tipo civile -**

- **censita in Catasto Fabbricati** al foglio 69 part. 23867 sub. 42, Corso delle Province n. 76/B, piano primo, categoria A/2, classe 6, consistenza 10,5 vani

catastali, rendita € 1.653,95, superficie catastale totale mq 287, escluse aree scoperte mq 278;

- non è stata verificata l'esatta **rispondenza** dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali in quanto l'unità immobiliare in oggetto, al momento del pignoramento (17/10/2001) consisteva in un'abitazione, sita nel territorio del Comune di Catania, posta al piano primo, con ingresso da Corso delle Province n. 76, censita in Catasto Fabbricati al foglio 69, particella 23867, sub. 22, piano primo, categoria A/2, classe 5, consistenza 16,5 vani catastali, rendita € 2.215,60. In data 01/10/2012 è stata realizzata una variazione catastale per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni che ha generato due unità immobiliari distinte, censite in Catasto Fabbricati al foglio 69, particella 23867, sub. 42 e sub. 43.
- Durante il sopralluogo, il sottoscritto ha accertato la corrispondenza dello stato dei luoghi rispetto alla **Planimetria Catastale**.

**BENE "B"**

**- abitazione di tipo civile -**

- **censita in Catasto Fabbricati** al foglio 69 part. 23867 sub. 43, Via Gabriele D'Annunzio n. 65, piano primo, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani catastali, rendita € 945,12, superficie catastale totale mq 139, escluse aree scoperte mq 137;
- non è stata verificata l'esatta **rispondenza** dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali in quanto l'unità immobiliare in oggetto, al momento del pignoramento (17/10/2001) consisteva in un'abitazione, sita nel territorio del Comune di Catania, posta al piano primo, con ingresso da Corso delle Province n. 76, censita in Catasto Fabbricati al foglio 69, particella 23867, sub. 22, piano primo, categoria A/2, classe 5, consistenza 16,5 vani catastali, rendita € 2.215,60. In data 01/10/2012 è stata realizzata una variazione catastale per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni che ha generato due unità immobiliari distinte, censite in Catasto Fabbricati al foglio 69, particella 23867, sub. 42 e sub. 43.
- Durante il sopralluogo, il sottoscritto ha accertato la corrispondenza dello stato

dei luoghi rispetto alla **Planimetria Catastale**.

#### **h) ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili pignorati è ubicato nel territorio del Comune di Catania in Zona Urbanistica "C" dello strumento urbanistico vigente. Nel caso in esame, il certificato di destinazione urbanistica non è necessario; non si tratta di terreno ma di immobili di tipo residenziale.

#### **i) CONFORMITA' DEL FABBRICATO ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA**

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Urbanistica e l'Archivio del Comune di Catania, il sottoscritto ha potuto accertare **per le unità immobiliari oggetto di pignoramento**, quanto segue:

##### **BENE "A" e BENE "B" abitazioni**

- Il **fabbricato** dove sono ubicate le unità immobiliari pignorate, ultimato verso la fine degli anni '40, risulta assistito da **Parere Favorevole della Commissione Edilizia** del 07/12/1949 (vedi allegato n° 5); la pianta tipo allegata è conforme alla planimetria catastale storica, presentata il 21/12/1983 (vedi allegato n° 4); non risultano rappresentati i due ammezzati che probabilmente sono stati realizzati in fase di costruzione del fabbricato (ante 01/09/1967), cosa usuale a quei tempi, che comunque non comportano un aumento di volume;
- il **frazionamento dell'unità immobiliare** risulta sanabile ai sensi dell'art. 3 comma 5 della L.R. 16/2016, pagando una sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00;  
Quindi le spese per la regolarizzazione risultano:
  - Sanzione pecuniaria € 1.000,00;
  - Relazione di un professionista abilitato € 500,00;Per un totale di **€ 1.500,00**
- la **diversa distribuzione degli spazi interni** risulta sanabile ai sensi dell'art. 3 comma 2 lettera A della L.R. 16/2016, pagando una sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00;  
Quindi le spese per la regolarizzazione risultano:

- Sanzione pecuniaria	€ 1.000,00;
- Relazione di un professionista abilitato	€ <u>500,00</u> ;
Per un totale di	<b>€ 1.500,00</b>

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

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento non si trovano nelle condizioni previste dai suddetti articoli; non sono state emesse ordinanze di demolizione.

**k) STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Dal sopralluogo effettuato si è accertato che il bene pignorato, in Catasto Fabbricati al foglio 69 part. 23867 sub. 42 (BENE "A"), risulta attualmente **occupato ed abitato dalla terza opponente sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\*\***; il bene pignorato, in Catasto Fabbricati al foglio 69 part. 23867 sub. 43 (BENE "B"), risulta attualmente occupato da terzi in comodato d'uso gratuito, come dichiarato dalla terza opponente sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*.

**l) TIPOLOGIA-UBICAZIONE ED ELEMENTI ESSENZIALI DI IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

- Gli immobili fanno parte di un fabbricato realizzato con strutture in muratura, composto da n° 5 elevazioni fuori terra (vedi foto n°1 allegato n°8) ed una interrata;
- Il **Fabbricato** è stato ultimato verso la fine degli anni '40; nelle vicinanze sono presenti negozi, supermercati, scuole ed altri servizi in quanto è ubicato in una zona centrale del Comune di Catania;
- Al **fabbricato**, dove sono ubicati gli immobili in oggetto, si accede sia dal Corso delle Province al civico 76/B che dalla via Gabriele D'Annunzio al civico 65; dal Corso delle Province, tramite un portoncino in metallo e vetri con adiacente la pulsantiera citofonica, si accede all'androne condominiale in cui sono ubicati scala e ascensore che servono le abitazioni tra cui il **Bene "A"** al piano primo; dalla via Gabriele D'Annunzio, tramite un cancello metallico pedonale e carrabile con adiacente la pulsantiera citofonica, si accede all'androne condominiale

in cui è ubicata la scala (senza ascensore) che serve le abitazioni tra cui il Bene "B" al piano primo;

- Gli **ambienti comuni** (androni e scale) ed i **prospetti** esterni si presentano in uno stato di conservazione e manutenzione **discreto**.

**La superficie Commerciale**, ai fini della Valutazione dell'immobile, verrà determinata tenendo conto delle direttive del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria; sarà data quindi dalla somma della **Superficie Lorda** calcolata come somma della superficie utile dei vani principali, degli accessori diretti e delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (considerando il 50% della superficie dei muri perimetrali in comune), della **superficie dei balconi, terrazze** e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali; della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani suddetti, del 25 per cento qualora non comunicanti;

#### BENE "A"

- **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** sita nel territorio del Comune di Catania, posta al piano primo, con ingresso da Corso delle Province n. 76/B;
- **censita in Catasto Fabbricati** al foglio 69 part. 23867 sub. 42, Corso delle Province n. 76/B, piano primo, categoria A/2, classe 6, consistenza 10,5 vani catastali, rendita € 1.653,95, superficie catastale totale mq 287, escluse aree scoperte mq 278;
- **confina** a Sud con la via Gabriele D'Annunzio, ad Ovest con il Corso delle Province, con vano scala-ascensore ed altra ditta, a Nord con corte interna condominiale, ad Est con unità immobiliare della stessa ditta e vano scala;
- **All'ABITAZIONE** si accede dal pianerottolo condominiale posto al piano primo;
- Dalla porta d'accesso all'immobile si accede direttamente ad un **ingresso (1)**

- (di mq 6,63) (vedi foto n° 2 allegato n°8);
- Da quest'ultimo si accede ad un **disimpegno (1)** (di mq 9,10) (vedi foto n° 3 allegato n°8) aero-illuminato da una porta-finestra che si affaccia sul **balcone** di mq 17,50 (vedi foto n° 4 allegato n°8);
  - Dal **disimpegno (1)** si accede all'ampio **vano (1)** (di mq 31,00) (vedi foto n° 5 e 6 allegato n°8) aero-illuminato da una porta-finestra che si affaccia sul **balcone** (di mq 17,50) (vedi foto n° 4 allegato n°8);
  - Dall' **ingresso (1)** si accede anche ad un ulteriore **disimpegno (2)** (di mq 16,60) (vedi foto n° 7 e 8 allegato n°8) che serve i rimanenti ambienti dell'abitazione;
  - Il **vano (2)** (di mq 17,82) (vedi foto n° 9 e 10 allegato n°8) aero-illuminato da una porta-finestra che si affaccia sul **balcone** (di mq 2,64) (vedi foto n° 11 allegato n°8);
  - Il **vano (3)** (di mq 27,00) (vedi foto n° 12 e 13 allegato n°8) aero-illuminato da tre porte-finestre che si affacciano sul **balcone** (di mq 8,25) (vedi foto n° 14 allegato n°8);
  - Il **vano (4)** (di mq 17,55) (vedi foto n° 15 e 16 allegato n°8) aero-illuminato da una porta-finestra che si affaccia sul **balcone** (di mq 2,64) (vedi foto n° 17 allegato n°8);
  - Il **vano (5)** (di mq 16,42) (vedi foto n° 18 e 19 allegato n°8) aero-illuminato da una porta-finestra che si affaccia sul **balcone** (di mq 2,64) (vedi foto n° 17 allegato n°8);
  - Il **vano (6)** (di mq 18,00) (vedi foto n° 20 e 21 allegato n°8) aero-illuminato da una porta-finestra che si affaccia sul **balcone** (di mq 2,64) risulta direttamente collegato al **vano (5)**;
  - Il **disimpegno (3)** (di mq 6,82) (vedi foto n° 22 allegato n°8) consente l'accesso alla **cucina** (di mq 13,50) (vedi foto n° 23 e 24 allegato n°8) aero-illuminata da una porta-finestra che si affaccia sul **balcone** (di mq 17,50) (vedi foto n° 4 allegato n°8);
  - L'abitazione è dotata di un secondo ingresso servito da una scala condominiale con accesso dalla via Gabriele D'Annunzio n. 65;
  - Il vano **ingresso (2)** di mq 4,70 (vedi foto n° 25 allegato n°8) è comunicante

con un **disimpegno (4)** (di mq 3,16) e con il **bagno** (di mq 6,93) (vedi foto n° 26 allegato n°8) aero-illuminato da una finestra che si affaccia sul **balcone** (di mq 17,50) (vedi foto n° 4 allegato n°8);

- Dal **disimpegno (4)** per mezzo di una stretta **scala** (vedi foto n° 26 allegato n°8) si sbarca nell'amezzato composto da un **locale (1)** (di mq 21,00) (vedi foto n° 28 E 29 allegato n°8) aero-illuminato da due finestre che si affacciano sulla corte interna condominiale, da un **locale (2)** (di mq 6,82) e da **bagno (2)** (di mq 4,94) (vedi foto n° 30 allegato n°8).
- Per tutti gli ambienti dell'abitazione **l'altezza utile interna** varia da **m 4,60** a **m 2,60**; **l'amezzato** ha altezza utile pari a **m 1,80**.
- La **superficie utile** è di circa mq 195,23; la **superficie lorda** è di circa mq 254,00; la **superficie dei balconi** è di circa mq 36,31; la **superficie utile dell'amezzato** è di circa mq 32,76, quella **lorda** di circa mq 44,00.

#### **Materiali:**

- **pavimenti** realizzati con **parquet** in tutta l'abitazione; nella cucina e in bagno il pavimento è rivestito con piastrelle;
- **pareti** tinteggiate; **nel bagno e nella cucina** le pareti sono in parte rivestite con maioliche;
- i **soffitti** sono intonacati e tinteggiati;
- **l'impianto elettrico** è sottotraccia;
- **l'impianto idraulico** è di tipo incassato;
- è presente **l'impianto di riscaldamento**;
- **le porte interne** sono in legno, **gli infissi esterni** sono in legno; su tutte le aperture esterne sono installati **avvolgibili**.
- Complessivamente le **condizioni manutentive** dell'unità immobiliare risultano discrete.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
Coeff.	DESCRIZIONE	mq
1,00	Superficie Lorda Totale	254,00
0,30	Superficie Balconi mq 36,31	
0,10	mq (25,00 x 0,30) + (36,31 – 25,00) x 0,10	8,63
0,50	Superficie Lorda Ammezzato mq 44,00	22,00
	<b>TOTALE</b>	<b>284,63</b>

La **Superficie Commerciale** si arrotonda in **mq 285,00**.

#### BENE "B"

- **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** sita nel territorio del Comune di Catania, posta al piano primo, con ingresso da Via Gabriele D'Annunzio n. 65;
- **censita in Catasto Fabbricati** al foglio 69 part. 23867 sub. 43, Via Gabriele D'Annunzio n. 65, piano primo, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani catastali, rendita € 945,12, superficie catastale totale mq 139, escluse aree scoperte mq 137;
- **confina** a Sud con la via Gabriele D'Annunzio, ad Est con proprietà di altra ditta, a Nord con corte interna condominiale, ad Ovest con unità immobiliare della stessa ditta e vano scala;
- **All'ABITAZIONE** si accede dal pianerottolo condominiale posto al piano primo;
- Dalla porta d'accesso all'immobile si accede direttamente ad un **ingresso** (di mq 4,68) (vedi foto n° 31 allegato n°8);
- Da quest'ultimo si accede al **vano (1)** (di mq 15,00) (vedi foto n° 32 e 33 allegato n°8) aero-illuminato da una porta-finestra che si affaccia sul **balcone** (di mq 5,00) (vedi foto n° 34 allegato n°8);
- Dall' **ingresso** si accede ad un **disimpegno** (di mq 11,70) (vedi foto n° 35 e 36 allegato n°8) che serve i rimanenti ambienti dell'abitazione;
- Il **vano (2)** (di mq 17,06) (vedi foto n° 37 e 38 allegato n°8) aero-illuminato da una porta-finestra che si affaccia sul **balcone** (di mq 2,64) (vedi foto n° 39 allegato n°8);

- Il **vano (3)** (di mq 14,88) (vedi foto n° 40 e 41 allegato n°8) aero-illuminato da una finestra che si affaccia sulla via Gabriele D'Annunzio;
- La **cucina** (di mq 10,50) (vedi foto n° 42 e 43 allegato n°8) aero-illuminata da una finestra che si affaccia sulla via Gabriele D'Annunzio;
- Il **bagno** (di mq 7,40) (vedi foto n° 44 allegato n°8) aero-illuminato da una finestra che si affaccia sul terrazzino (pozzo luce) (di mq 11,00) (vedi foto n° 45 allegato n°8);
- Dal disimpegno si accede anche ad un **terrazzino** (di mq 11,00) ubicato alla base di un **pozzo luce** (vedi foto n° 45 allegato n°8);
- Una stretta **scala** (vedi foto n° 46 allegato n°8) conduce all'ammezzato composto da un **disimpegno** (di mq 7,70) (vedi foto n° 47 allegato n°8), da un **locale (1)** (di mq 4,68) (vedi foto n° 48 allegato n°8) aero-illuminato da una finestra che si affaccia sul pozzo luce e da un **locale (2)** (di mq 7,80) aero-illuminato da una finestra che si affaccia sul pozzo luce (vedi foto n° 49 allegato n°8).
- Per tutti gli ambienti dell'abitazione **l'altezza utile interna** varia da **m 4,70** a **m 2,70**; **l'ammezzato** ha altezza utile pari a **m 1,90**.
- La **superficie utile** è di circa mq 81,22; la **superficie lorda** è di circa mq 116,00; la **superficie dei balconi** è di circa mq 7,64; la **superficie utile dell'ammezzato** è di circa mq 20,18, quella **lorda** di circa mq 36,00; la superficie del **terrazzino** (pozzo luce) è di circa 11,00.

#### **Materiali:**

- **pavimenti** realizzati con **parquet** o laminato in tutta l'abitazione; nella cucina e in bagno il pavimento è rivestito con piastrelle;
- **pareti** tinteggiate; **nel bagno e nella cucina** le pareti sono in parte rivestite con maioliche;
- i **soffitti** sono intonacati e tinteggiati;
- **l'impianto elettrico** è sottotraccia;
- **l'impianto idraulico** è di tipo incassato;
- **le porte interne** sono in legno;
- **gli infissi esterni** sono in legno.

- Complessivamente le **condizioni manutentive** dell'unità immobiliare risultano mediocri.

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		
<b>Coeff.</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>mq</b>
1,00	Superficie Lorda Totale	116,00
0,30	Sup. Balconi e terrazzino mq 7,64 + mq 11,00 = mq 18,64	5,59
0,50	Superficie Lorda Ammezzato mq 36,00	18,00
	<b>TOTALE</b>	<b>139,59</b>

La **Superficie Commerciale** si arrotonda in **mq 140,00**.

#### **m) VALORE DEGLI IMMOBILI**

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

#### **STIMA SINTETICA COMPARATIVA**

Stima basata sul confronto con altre unità simili a quella in esame, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche valutate sia in senso positivo che negativo. Un supporto per il calcolo del valore di mercato degli immobili è stato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate di Catania. I valori dell'OMI si riferiscono alla zona C1 semicentrale del Comune di Catania ed al periodo corrispondente al secondo semestre dell'anno 2022. Inoltre, gli immobili sono stati valutati in base ai valori medi, rilevati mediante indagine di mercato, ottenuti da operatori economici del settore edilizio, da agenzie immobiliari nella zona e da annunci immobiliari online. La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta, per la zona C1 semicentrale del Comune di Catania, un valore di mercato oscillante tra 1.400 – 2.100 €/mq di superficie lorda per abitazioni civili in stato conservativo normale. I valori rilevati mediante indagine di mercato hanno portato ad un valore oscillante tra 1.800 - 2.000 €/mq di superficie lorda per le abitazioni civili con caratteristiche simili a quelle degli immobili pignorati. Si ritiene equo

quindi assegnare i seguenti **valori per metro quadrato di Superficie Commerciale**:

- **BENE "A" - Abitazione - € 2.000,00/mq;**
- **BENE "B" – Abitazione - € 1.800,00/mq;**

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

Pertanto, dalla stima così condotta si determinano i seguenti valori di mercato:

#### **BENE "A" - ABITAZIONE**

**V (valore bene pignorato):**

**Superficie Commerciale** x prezzo medio unitario di mercato =  
mq 285,00 x 2.000,00 €/mq = **€ 570.000,00**

#### **BENE "B" - ABITAZIONE**

**V (valore bene pignorato):**

**Superficie Commerciale** x prezzo medio unitario di mercato =  
mq 140,00 x 1.800,00 €/mq = **€ 252.000,00**

#### **STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO**

La stima analitica conduce al più probabile valore di mercato per mezzo dell'analisi dei costi e dei ricavi che conducono al reddito netto; la successiva capitalizzazione, previa attenta ed oculata ricerca del tasso di capitalizzazione che, in questo caso, si assume pari al **3,50%**, porta al **Valore di Mercato**.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'unità immobiliare in oggetto;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (**R**) reale o presunto, ma che sia ordinario nella zona dove è ubicata l'unità immobiliare considerata;
- determinazione delle spese medie annue (**S**);
- scelta del tasso di capitalizzazione (**r**);
- capitalizzazione del reddito netto medio (rapporto tra il reddito netto ed il tasso

di capitalizzazione);

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

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

#### BENE "A"

L'affitto medio per uso residenziale di unità immobiliari simili, rilevato nella zona, è di circa €/mq 7,00 mensili che corrispondono ad un affitto mensile: €/mq 7,00 x mq 285,00 = **€ 1.995,00** mensili da cui scaturisce un reddito annuo lordo: € 1.995,00 x 12 mesi = **€ 23.940,00**.

Stimando complessivamente nel **25%** le **spese annue** relative alle quote di manutenzione, assicurazione, ammortamento, spese relative ai servizi condominiali, imposte, amministrazione, detrazioni per sfitti ed inesigibilità e che il tasso di capitalizzazione assunto vale il **3,50%** si ottiene:

#### - BENE "A" - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

– Reddito annuo lordo	<b>R = € 1.995,00 x 12 =</b>	<b>€ 23.940,00</b>
– Spese medie annue	<b>S = 25% x R =</b>	<b>€ 5.985,00</b>
– Reddito annuo netto	<b>Rn = R – S =</b>	<b>€ 17.955,00</b>
– Tasso di capitalizzazione	<b>r = 0,035</b>	
– Valore di mercato	<b>V = (R - S) / r =</b>	<b>€ 513.000,00</b>

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

$$V = \text{€ } 540.000,00$$

ivi compresi i costi per la regolarizzazione del frazionamento e della diversa distribuzione degli spazi interni.

#### BENE "B"

L'affitto medio per uso residenziale di unità immobiliari simili, rilevato nella zona, è di circa €/mq 6,00 mensili che corrispondono ad un affitto mensile: €/mq 6,00 x mq 140,00 = **€ 840,00** mensili da cui scaturisce un reddito annuo lordo: € 840,00 x 12 mesi = **€ 10.080,00**.

Stimando complessivamente nel **25%** le **spese annue** relative alle quote di manutenzione, assicurazione, ammortamento, spese relative ai servizi

condominiali, imposte, amministrazione, detrazioni per sfitti ed inesigibilità e che il tasso di capitalizzazione assunto vale il **3,50%** si ottiene:

**- BENE "B" – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**

– Reddito annuo lordo	$R = € 840,00 \times 12 =$	€	<b>10.080,00</b>
– Spese medie annue	$S = 25\% \times R =$	€	<b>2.520,00</b>
– Reddito annuo netto	$R_n = R - S =$	€	<b>7.560,00</b>
– Tasso di capitalizzazione	$r = 0,035$		
– Valore di mercato	$V = (R - S) / r =$	€	<b>216.000,00</b>

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

$$V = € \quad \mathbf{235.000,00}$$

ivi compresi i costi per la regolarizzazione del frazionamento e della diversa distribuzione degli spazi interni.

**RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO**

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

**- BENE "A" – ABITAZIONE CIVILE:** € 540.000 x 0,85 = € **459.000,00**  
(€ quattrocentocinquantanovemila/00)

**- BENE "B" – ABITAZIONE CIVILE:** € 235.000 x 0,85 = € **199.750,00**  
(centonovantanovemilasettecentocinquanta/00)

**n) LOTTI E PIANI DI VENDITA**

Vista la tipologia delle due unità immobiliari, dato che è stata realizzata una variazione catastale dell'abitazione pignorata, per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni, che ha generato due unità immobiliari distinte, Bene "A" e Bene "B", censite in Catasto Fabbricati al foglio 69, particella 23867, sub. 42 e sub. 43, si ritiene di dover effettuare la vendita in due lotti separati, secondo il seguente piano di vendita:

**LOTTO 1**

**BENE "A"**

- **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** sita nel territorio del Comune di Catania, posta

al piano primo, con ingresso da Corso delle Province n. 76/B;

- **censita in Catasto Fabbricati** al foglio 69 part. 23867 sub. 42, Corso delle Province n. 76/B, piano primo, categoria A/2, classe 6, consistenza 10,5 vani catastali, rendita € 1.653,95, superficie catastale totale mq 287, escluse aree scoperte mq 278;
- **confina** a Sud con la via Gabriele D'Annunzio, ad Ovest con il Corso delle Province, con vano scala-ascensore ed altra ditta, a Nord con corte interna condominiale, ad Est con unità immobiliare della stessa ditta e vano scala;
- La **superficie utile** è di circa mq 195,23; la **superficie lorda** è di circa mq 255,00; la **superficie dei balconi** è di circa mq 36,31; la **superficie utile dell'ammezzato** è di circa mq 32,76, quella **lorda** di circa mq 44,00.

**VALORE DI MERCATO € 540.000,00** (€ cinquecentoquarantamila/00)

**VALORE RIDOTTO € 459.000,00** (€ quattrocentocinquantanovemila/00)

**VALORE RIDOTTO DEL LOTTO, ARROTONDATO: € 460.000,00**  
(€ quattrocentosessantamila/00)

## LOTTO 2

### BENE "B"

- **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** sita nel territorio del Comune di Catania, posta al piano primo, con ingresso da Via Gabriele D'Annunzio n. 65;
- **censita in Catasto Fabbricati** al foglio 69 part. 23867 sub. 43, Via Gabriele D'Annunzio n. 65, piano primo, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani catastali, rendita € 945,12, superficie catastale totale mq 139, escluse aree scoperte mq 137;
- **confina** a Sud con la via Gabriele D'Annunzio, ad Est con proprietà di altra ditta, a Nord con corte interna condominiale, ad Ovest con unità immobiliare della stessa ditta e vano scala;
- La **superficie utile** è di circa mq 81,22; la **superficie lorda** è di circa mq 116,00; la **superficie dei balconi** è di circa mq 7,64; la **superficie utile dell'ammezzato** è di circa mq 20,18, quella **lorda** di circa mq 36,00; la superficie del **terrazzino** (pozzo luce) è di circa 11,00.

**VALORE DI MERCATO € 235.000,00** (€ duecentotrentacinquemila/00)

**VALORE RIDOTTO € 199.750,00** (€ centonovantanovemila750/00)

**VALORE RIDOTTO DEL LOTTO, ARROTONDATO: € 200.000,00**  
(€ duecentomila/00)

**o) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE**

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

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

Nel caso in esame non si tratta di beni indivisi.

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

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

## **5. CONCLUSIONI**

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

Catania, 20/09/2023

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

## 6. ALLEGATI:

- Decreto di nomina dell'Esperto per la Stima dei Beni Pignorati; allegato n° 1
- Raccomandate e PEC di avviso sopralluogo e Ricevute; allegato n° 2
- Verbale di Sopralluogo; allegato n° 3
- Planim. Catastali, Visure, estratto di mappa, ispezioni ipotecarie; allegato n° 4
- Documentazione Urbanistica; allegato n° 5
- Immagini satellitari per l'inquadramento territoriale e  
Interrogazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare; allegato n° 6
- Planimetrie del rilievo dello stato dei luoghi; allegato n° 7
- Documentazione fotografica e schema riprese fotografiche; allegato n° 8
- Certificato di Residenza dell'esecutato; allegato n° 9
- Attestazioni di consegna della relazione al Debitore Esecutato  
e al creditore precedente; allegato n° 10
- Distinta delle Competenze; allegato n° 11