

Tribunale di Catania

SEZIONE CIVILE VI – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N.108/2024 R.G.Es.

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: Valutazione economica di un immobile sito in **ACI SANT'ANTONIO (CT)**, via G. Puccini n.5
abitazione singola



DEPOSITO: Cancelleria delle Esecuzioni immobiliare.

DATA: 01.02.2026

GIUDICE ESECUTORE: Dottoressa Cristiana Delfa – Sezione Esecuzioni Immobiliari

CTU: Arch. Clara Morales
Via Ronchi 12- 95129 Catania
cell: 3207862225
email: clara.morales977@gmail.com
pec: clara.morales@archiworldpec.it

TIMBRO E FIRMA



Premessa

Con decreto di nomina del 28 agosto 2025, l'Ill.mo G.E. Dottoressa Cristiana Delfa, nominava consulente tecnico nel procedimento in oggetto la scrivente Arch. Clara Morales, che il giorno 2 settembre 2025 prestava giuramento di rito per il conferimento dell'incarico avente il seguente mandato:

- a. *Acquisire e allegare le certificazioni catastali, le ispezioni ipotecarie e i titoli di provenienza, effettuando le indagini che seguono sulla scorta degli stessi e non limitarsi a riportare gli accertamenti della relazione notarile;*
- b. **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- c. **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- d. **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato 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;
- e. **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio (le ispezioni ipotecarie debbono essere condotte in modo da risalire fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, per consentire di raggiungere un ragionevole grado di certezza circa la titolarità, in capo all'esecutato, del diritto pignorato e assicurare, in questo modo, la stabilità della vendita (Cass. Civ., sez.III, 11 giugno 2019, n.15597);



- f. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- g. accerti se sul bene gravino **iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;



- h. provveda alla **identificazione catastale dell'immobile**, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- i. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- j. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- k. In caso di **immobili abusivi** controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 dpr n.380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o sa corrispondere;
- l. verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. **40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01** , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.
- m. In caso di immobili abusivi, **ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- n. Verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli



derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico;

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

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

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

*r. accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore** (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) o da terzi affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).**;*

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

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

*t. determini **il valore di 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 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);

- u. **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;***
- v. indichi l'opportunità di procedere alla **vendita in unico lotto o in più lotti separati** (spiegandone 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;*
- w. allegghi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno due foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- x. accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- y. nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'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.



La scrivente, accettato l'incarico, dopo accurato esame del fascicolo, si è messa in contatto tramite pec con gli Avvocati di parte creditrice, con l'Avvocato Custode e tramite Raccomandata, con i debitori esecutati [REDACTED] per comunicare l'inizio delle operazioni peritali e concordare una data per il sopralluogo, che è stata fissata per giorno 30 settembre 2025 ore 10.00 presso l'immobile sito in Aci Sant'Antonio, via Giacomo Puccini, n.5 F.13 part.542.

Il giorno stabilito sul luogo erano presenti: [REDACTED]
[REDACTED] ati), l'Avvocato Custode Rosaura Stefania La Bella e la Scrivente.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dai debitori esecutati.

Le operazioni peritali si sono svolte come da verbale di sopralluogo ([ALL.01](#))

In tale occasione è stato eseguito:

- il riscontro visivo dello stato attuale;
- il rilievo planimetrico e le misurazioni di dettaglio;
- il rilievo fotografico dello stato di fatto dei luoghi;
- l'osservazione dell'ambito urbano nel quale ricade l'immobile oggetto di stima.

Si riportavano inoltre appunti tecnici in separati fogli.





Quesito C: verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento

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

Il pignoramento colpisce le quote spettanti ai debitori esegutati: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Quesito D: verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva risulta in comproprietà per l'intero ai coniugi [REDACTED] I predetti hanno ricevuto la proprietà dell'immobile in forza **Atto di Compravendita** (ALL.04) Pubblico Ufficiale NOTAIO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Quesito E: Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i

L'immobile oggetto di pignoramento in catasto fabbricati del Comune di ACI SANT'ANTONIO, F.13 part.542 è in comproprietà per l'intero tra [REDACTED] predetti hanno ricevuto la proprietà dell'immobile in forza **Atto di Compravendita**



(ALL.04) [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Dal certificato notarile in atti e dalla ispezione ipotecaria effettuate dalla scrivente CTU (ALL.05) si rileva che risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Quesito F: Segnalazioni all'Ill.mo Sign. Giudice Esecutore

Nessuna segnalazione per incompletezza della documentazione prodotta agli atti.

Quesito G: Iscrizioni o Trascrizioni pregiudizievoli sui beni

Allo scopo di verificare se successivamente alla data della certificazione notarile in atti siano state prodotte ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, in data 26.01.2026 la scrivente CTU ha effettuato un' ispezione ipotecaria (ALL.05) sull' immobile oggetto di pignoramento (FOGLIO 13 PART.542). Dalla suddetta ispezione si evincono le formalità che seguono:

- **TRASCRIZIONE del 27/02/2024** – [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



- **ISCRIZIONE del 03/04/2008/** – [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- **ISCRIZIONE del 14/11/2001** – [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] DL

7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

TRASCRIZIONE del 14/11/2001 – [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- **TRASCRIZIONE del 02/06/1993** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento:

- **TRASCRIZIONE del 27/02/2024** – [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- **ISCRIZIONE del 03/04/2008/** – R [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Quesito H : identificazione catastale dell'immobile

Dall'esame della documentazione catastale richiesta dalla scrivente CTU presso l'Agenzia del Territorio di Catania risulta quanto segue [\(ALL.02\)](#)

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di ACI SANT'ANTONIO (CT) nella maniera seguente:



Abitazione indipendente

I dati catastali delle visure ultime e aggiornate risultano rispondenti ai dati specificati nell'Atto di
Pignoramento ad eccezione della via e del numero civico, la via a seguito di variazione toponomastica
è diventata VIA GIACOMO PUCCINI N.5

La planimetria catastale (ALL.02) dell'immobile risulta essere difforme rispetto allo stato dei luoghi; Pertanto la scrivente ha eseguito il rilievo metrico e fotografico del fabbricato redigendo le piante dello stato di fatto (ALL.06)

Quesito I : destinazione urbanistica del bene

Dal vigente PRG risulta che il terreno su cui insiste l'immobile, identificato al N.C.E.U. del Comune di Aci Sant'Antonio al foglio 13, particella 542, ricade in zona C2 EDILIZIA A VILLINI. Si riportano di seguito le corrispondenti norme tecniche:

ART. 15 - ZONA C2 - EDILIZIA A VILLINI.

In questa zona non vengono rilasciate concessioni edilizie per singoli lotti a meno che non sia approvato il Piano di Lottizzazione ferma restando l'applicabilità del disposto dell'art. 33 della L.R. 71/78.

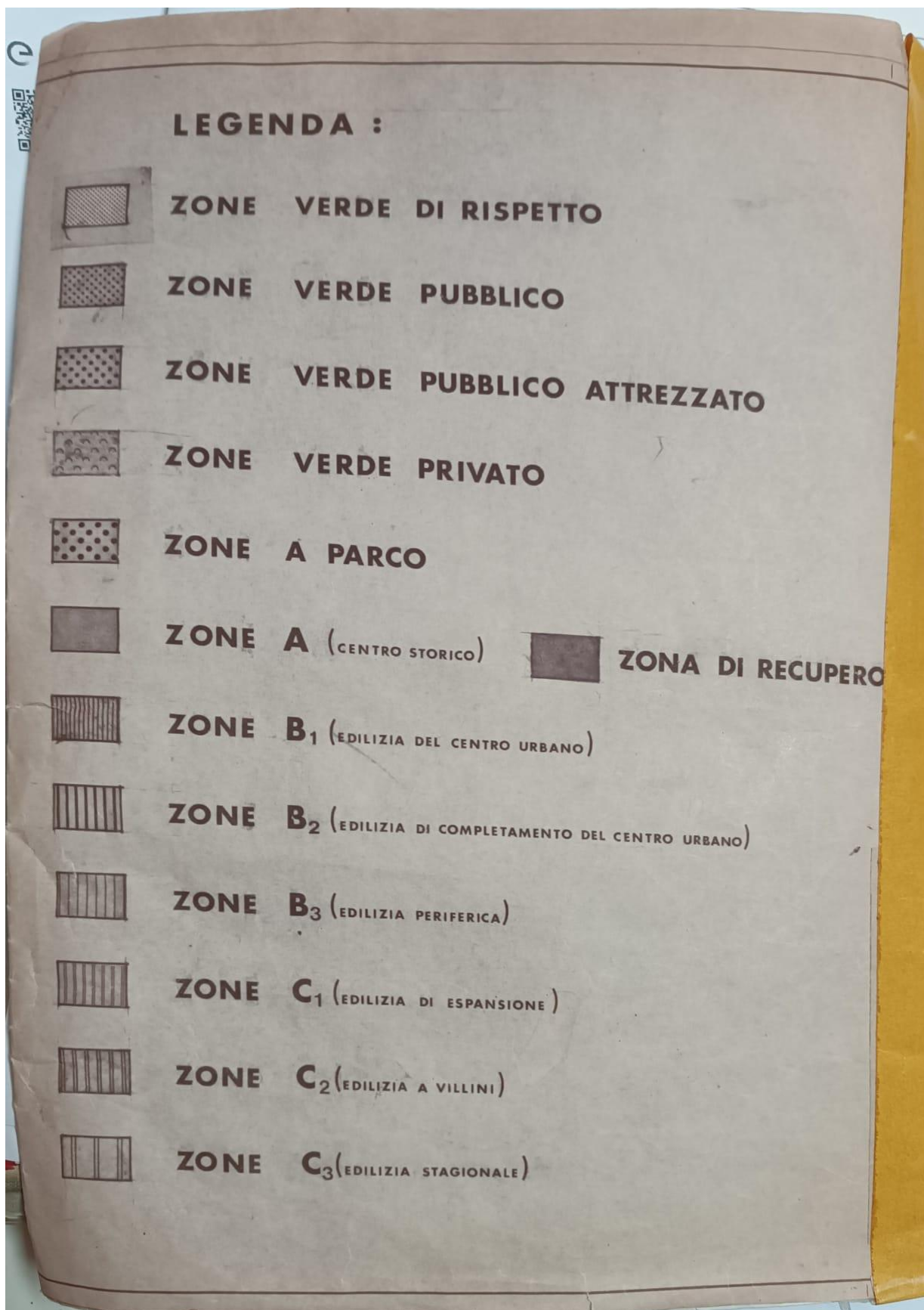


L'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare il valore di **0,75 mc/mq.**; il valore massimo del rapporto di copertura è di 1/4.

Le costruzioni devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) L'altezza massima di mt. 8,00 pari a due piani fuori terra;
- b) La distanza delle fabbriche dal ciglio stradale deve essere non minore di mt. 10,00 salvo diversi arretramenti previsti nel P.R.G. e/o nel P. di L. anche per i piani interrati;
- c) La distanza tra pareti finestrate non deve essere minore di mt. 10,00;
- d) La distanza delle fabbriche dai confini di proprietà deve essere non minore di mt. 6,00;
- e) è vietata la costruzione di cortili chiusi o chiostrine;
- f) Il lotto minimo è fissato in mq. 1000;
- g) Gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino, salvo vialetti ed eventuali rampe di accesso ai locali del piano cantinato, che comunque dovranno avere pavimentazioni aperte di tipo assorbente.





LEGENDA DEL PRG



Quesito J: Conformità alle vigenti norme in materia urbanistica ed edilizia

Dalle indagini esperite dalla Scrivente presso i competenti uffici comunali e dall'esame della documentazione tecnica acquisita, si evince che l'edificazione dell'intero fabbricato è stata autorizzata con **Licenza Edilizia n. 20/68** rilasciata in data 12/04/1968, con successiva **Variante in corso d'opera** approvata il 25/11/1978 ([ALL. 07](#)).

Dal confronto analitico tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e gli elaborati grafici di progetto, sono emerse le seguenti difformità:

- **Pertinenze al Piano Terra:** Il locale forno, ubicato nell'angolo Nord-Est del lotto, presenta una sagoma planimetrica difforme rispetto al titolo abilitativo; la superficie interna risulta ridotta per consentire l'alloggiamento di una scala metallica di collegamento al piano superiore. Inoltre, la tettoia autorizzata con la variante del 1978 è stata oggetto di chiusura perimetrale, con conseguente mutamento di destinazione d'uso in **locale cantina (volume tecnico non autorizzato)**.
- **Opere totalmente abusive:** Nell'area di pertinenza scoperta (angolo Ovest del giardino) è stata accertata la presenza di un locale garage realizzato ex-novo, privo di qualsiasi titolo abilitativo.
- **Ampliamento volumetrico:** è stata riscontrata la realizzazione di un **intero piano superiore (Primo Piano)** in totale difformità dai titoli edilizi. Tale volumetria abusiva è accessibile tramite la scala interna che, nel progetto originario, assolveva esclusivamente alla funzione di accesso al lastrico solare.
- **Distribuzione interna:** All'interno dell'unità abitativa sono state rilevate modeste variazioni nella distribuzione degli spazi, riconducibili a difformità di lieve entità. Tali variazioni risultano regolarizzabili mediante la presentazione di una **C.I.L.A. in sanatoria** (art. 6-bis, comma 4, D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.), previo pagamento della sanzione amministrativa di legge pari a **€ 1.000,00**.



Quesito K: Immobili abusivi

La Scrivente ha provveduto a effettuare mirate verifiche presso l'Archivio Edilizio del Comune di Aci Sant'Antonio, volte ad accertare il deposito di eventuali istanze di sanatoria o di condono edilizio ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94 e 326/03.

Dall'esito delle ricerche non è emersa alcuna pratica pendente o definita relativa alle opere abusive descritte nella presente relazione

Quesito M : abuso in alcun modo sanabile

Le opere realizzate in assenza di titolo (specificatamente l'intero piano primo, il garage e la trasformazione della tettoia in cantina) non sono suscettibili di condono. Considerata l'entità degli aumenti volumetrici e delle superfici coperte rispetto agli indici di zona, le suddette opere devono considerarsi insanabili. Di conseguenza, ai fini della valutazione del bene, si dovrà tener conto degli oneri di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, necessari per ristabilire la conformità edilizia

Si stima che i costi per la demolizione comprensivi di:

- demolizione meccanica;
- trasporto e smaltimento in discarica;
- pratiche tecniche e oneri comunali;

siano approssimativamente pari a € 18.000

Quesito N : esistenza di formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico

Quesito O : esistenza di formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno cancellati

Quesito P : esistenza di censo livello o uso civico

Dalla documentazione presente in atti e da quella acquisita dalla scrivente non risulta l'esistenza di uso civico, censo o livello.

Quesito R: occupazione del bene

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato [REDACTED]

[REDACTED] Dall'osservazione degli ambienti interni ed esterni del bene oggetto di pignoramento è apparso evidente che l'immobile è stabilmente occupato dai debitori esecutati. Inoltre tale condizione risulta anche dal certificato di residenza e dal controllo dei documenti personali effettuato dal Custode Avv. Rosaura Stefania.



Quesito I: Descrizione del bene

ABITAZIONE SINGOLA

L'immobile oggetto della presente stima è costituito da fabbricato residenziale unifamiliare, ubicato nel Comune di Aci Sant'Antonio, Via Giacomo Puccini n. 5; secondo il vigente Piano Regolatore Generale, l'area risulta classificata zona C2_edilizia a villini.

Il fabbricato risulta realizzato originariamente alla fine degli anni sessanta in presenza di regolare titolo edilizio, e successiva variante della fine degli anni settanta. Il confronto tra lo stato legittimo desumibile dalla documentazione acquisita dalla scrivente, le planimetrie catastali e lo stato di fatto rilevato evidenzia tuttavia la presenza di difformità edilizie, consistenti in modifiche sul prospetto esterno, ampliamenti e volumi accessori non integralmente riconducibili ai titoli assentiti.

L'edificio, concepito originariamente come abitazione singola, di un solo piano terra, risulta allo stato attuale suddiviso in due unità immobiliari, con accessi e distribuzioni interne indipendenti, sebbene la sopraelevazione del piano I non risulti assentito da specifico titolo edilizio, dunque interamente abusivo.

Il fabbricato risulta realizzato con struttura portante in cemento armato, con copertura a doppia falda, come desumibile dalle caratteristiche costruttive e dallo stato dei luoghi rilevato.

L'immobile è dotato di spazi esterni pertinenziali, costituiti da giardino nella parte posteriore, accessibile dalla pubblica via, tramite una strada interna privata e da corte esterna nel versante nord-est, che garantisce areazione e illuminazione agli ambienti interni.

All'interno della proprietà è inoltre presente un locale ad uso garage, con accesso carrabile da via Puccini.



Le finiture esterne dell'edificio risultano in buono stato di conservazione; in particolare si rilevano prospetti intonacati con zoccolatura in pietra, infissi con imbotte rivestite con lastre di marmo, pavimentazioni esterne in pietra, ringhiere metalliche.

Lo stato di conservazione delle parti esterne può complessivamente definirsi buono.

Varcato il portone di ingresso, si accede ad un comodo disimpegno aperto su un ampio living e collegato ad un corridoio che distribuisce ai vari ambienti della appartamento.

Sul medesimo livello trovano collocazione tre ampie camere da letto, una cucina, un ripostiglio, un bagno.

L'immobile presenta finiture interne che risultano eterogenee e riconducibili a interventi eseguiti in epoche differenti; in particolare si rilevano:

- Portoncino di accesso in ferro con sopra luce; infissi esterni in legno dotati di vetro semplice o vetrocamera; esternamente troviamo tapparelle come sistema oscurante; le porte interne tamburate effetto legno; i pavimenti in gres di colore chiaro o in cemento e scaglie di marmo; il bagno è dotato dei principali apparecchi sanitari (wc, bidet, lavabo, doccia). Le finiture sono costituite da rivestimenti e pavimentazioni in piastrelle ceramiche, con sanitari di tipo tradizionale e rubinetteria in acciaio standard.

Impianto di riscaldamento presente; acqua calda sanitaria presente e alimentata da caldaia a metano; impianto di condizionamento assente; impianto idrico-sanitario realizzato sottotraccia; impianto citofonico presente; impianto elettrico realizzato sottotraccia, dotato di dispositivo salvavita.

LOCALI ACCESSORI ESTERNI

Il locale tettoia, è stato trasformato in locale di sgombero, si trova all'interno della proprietà, con accesso carrabile dalla via Puccini. In pianta ha forma quadrata, presenta una superficie utile netta di circa 18 mq; la struttura è in muratura portante,



la copertura è stata realizzata con pannelli coibentati sorretti da travi metalliche di modesta sezione . La porta di accesso è in metallo, le pareti sono intonacate, la pavimentazione è in mattonelle di gres di colore chiaro.

Il locale forno, accessibile dalla corte, è un piccolo ambiente dotato di forno in muratura, piano cottura e lavandino, presenta pavimentazione e pareti rivestite da mattonelle di gres di colore chiaro, la copertura è con pannelli coibentati sorretta da travi in legno. L'ambiente interno presenta uno stato manutentivo scadente, mentre esternamente presenta le medesime finiture dell'abitazione. Le dimensioni originarie del locale forno sono state ridotte per lasciare spazio ad una scala metallica che conduce al piano I; in continuità si trova un locale ripostiglio, nel quale è stato ricavato un bagno lavanderia, dotato di doccia, wc, pilozza, con pareti e pavimento rivestiti da piastrelle di gres, la copertura è in lastre di cemento amianto.

Confini: come da mappale e planimetria catastale ([ALL_02](#))

- **Nord-est:** con altra u.i.u. ;
- **Sud-est:** con via Giacomo Puccini. ;
- **Sud-ovest:** con altra u.i.u. ;
- **Nord -ovest:** con altra u.i.u ;



Abitazione indipendente

Foglio	Particella	Subalterno	Categor ia	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
13	542		A/2	8	7 VANI	Tot:158 MQ Escluse aree scoperte 150 MQ	€ 578,43
		Intestati: [REDACTED]					
		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
				[REDACTED]		[REDACTED]	
						[REDACTED]	

Quesito m: valutazione del bene

La formulazione del giudizio di stima può fondarsi su diversi procedimenti, che rappresentano ciascuno una differente modalità per arrivare alla determinazione del valore di mercato del bene in esame. In questo caso la valutazione sarà effettuata secondo il metodo di seguito esposto:

METODO SINTETICO COMPARATIVO CORRETTO CON COEFFICIENTI DI MERITO

ABITAZIONE INDIPENDENTE

Determinazione della superficie commerciale

Per la determinazione della superficie commerciale dei vani principali e accessori, si terrà conto del solo piano terra, mentre non sarà considerata la superficie del piano I né quella del locale garage.



La **determinazione della superficie commerciale** è stata eseguita con riferimento al D.P.R. 23/03/1998 n°138 e alle “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare” ovvero al lordo della superficie coperta dei muri perimetrali esterni con un Massimo di 50 cm e per metà di quelli di confine per un massimo di 25 cm, nonché al lordo dei tramezzi interni o muri interni fino a uno spessore massimo di 50 cm. Nel caso di ABITAZIONE INDIPENDENTE, ad essa va aggiunta la superficie omogeneizzata di eventuali parchi, giardini, corti e simili nella misura del 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori, il 2% per la superficie eccedente detto limite, la superficie delle pertinenze esclusive di ornamento nella misura del 30% fino a 25mq e nella misura del 10% per la quota eccedente, qualora direttamente comunicanti; nella misura del 15% fino a 25 mq , del 5% oltre i 25 mq qualora non comunicanti con i vani principali e accessori;

A - La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

B - La superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

- di ornamento (superficie scoperta giardini, parchi, corti e simili) pari al 10% fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori, pari al 2% per superfici eccedenti detto limite.



- di ornamento (terrazze, balconi,) nella misura del 30% fino a 25 mq, nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 mq, qualora comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
- di ornamento (terrazze, balconi,) nella misura del 15% della superficie fino a 25 mq, nella misura del 5% per la quota eccedente i 25 mq, qualora non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori.
- di servizio (cantine, soffitte...etc.) del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e accessori, del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e accessori.

SUPERFICIE COMMERCIALE				
DESCRIZIONE		SUPERFICIE MQ	K	SUP.COMMERCIALE MQ
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI		162,00	1,00	162,00
PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO DELL'UNITA' IMMOBILIARE	PATII, GIARDINI	300,25	0,10	30,02
		0	0,02	0
	BALCONI TERRAZZI E SIMILI DIRETTAMENTE COMUNICANTI	0	0,30	0
		0	0,10	0
	BALCONI TERRAZZI E SIMILI NON DIRETTAMENTE COMUNICANTI ()	0	0,15	0
		0	0,05	0
PERTINENZE ESCLUSIVE ACCESSORIE AL SERVIZIO DELL'UNITA' IMMOBILIARE (CANTINE, SOFFITTE, ETC..)	COMUNICANTI CON I VANI PRINCIPALI	0	0,50	0
	NON COMUNICANTI CON I VANI PRINCIPALI Lavanderia, forno, cantina	42,52	0,25	10,63
			TOTALE	202,65



Superficie commerciale = Supeficie lorda + superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento e di servizio

La superficie commerciale complessiva dell’abitazione così misurata risulta essere di mq 202,65 ovvero 203,00

Assunzione del valore unitario di stima

Il valore unitario di stima preso a riferimento è stato desunto dai valori riportati nella Banca Dati delle Quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate di Catania, valori che riguardano una porzione di territorio (ZONA B1) comprendente anche la via Giacomo Puccini. Tale valore sarà poi adeguato con coefficienti di merito (ALL.09) in base alle caratteristiche specifiche dell’unità immobiliare oggetto della stima e saranno descritti nel dettaglio partendo dalla zona, per poi passare all’esame del fabbricato nel suo insieme e quindi all’unità immobiliare vera e propria.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: ACI SANTANTONIO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20STORICO%20-%20VIA%20ROMA,%20M.%20CASALOTTO,%20ARCONI,%20SPIRITO%20SANTO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	700	1050	L	2,4	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	400	600	L	1,4	2	L
Autorimesse	Normale	400	600	L	1,4	2,1	L
Box	Normale	600	900	L	2,8	4,2	L
Ville e Villini	Normale	770	1150	L	2,6	3,9	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

VIA GIACOMO PUCCINI N.5 |



La Banca Dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Catania (Comune di ACI SANT'ANTONIO), per la porzione di territorio in esame, riporta per la tipologia ABITAZIONI di tipo CIVILE con stato di conservazione normale, valori di mercato (aggiornati al I semestre 2025) che variano da un minimo di 700 €/mq a un massimo di 1.050 €/mq.

Ai fini della presente stima, possiamo assumere quale prezzo di mercato il seguente valore unitario:

Appartamento valore unitario €/mq 875

Caratteristiche specifiche della zona

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata in una zona semicentrale a prevalente destinazione residenziale del Comune di Aci Sant'Antonio. Il tessuto urbano circostante è caratterizzato da una densità edilizia medio-alta, composta prevalentemente da edifici condominiali di recente costruzione e palazzine indipendenti. La zona risulta essere in una posizione strategica di espansione, ben collegata sia al nucleo storico cittadino che alle principali arterie di collegamento extraurbano. Non vi sono parcheggi nelle immediate vicinanze ma vi è la possibilità di parcheggiare su strada. Il centro urbano è caratterizzato da un'ottima dotazione di servizi primari e secondari, raggiungibili in un raggio di circa 800 – 1.000 metri, L'offerta scolastica è completa e comprende l'Istituto Comprensivo "F. De André" (plesso di via Veronica) per la scuola primaria e dell'infanzia, oltre a strutture private. La zona è servita e da parafarmacie nel raggio di poche centinaia di metri. In



prossimità dell'immobile si trovano l'ufficio di Poste Italiane e filiali bancarie, oltre agli uffici municipali del Comune di Aci Sant'Antonio.

La distribuzione alimentare è garantita dalla presenza di Supermercati , oltre a diverse attività di vicinato e artigianali. L'immobile è inserito in un contesto urbano dinamico, dotato di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie necessarie alla residenzialità. Il livello di servizi presente (scuole, banche, posta, commercio) è buono.

Valutando tutti i parametri presi in considerazione possiamo applicare un coefficiente correttivo pari a **1,05**

Caratteristiche specifiche del fabbricato nel suo complesso

Il fabbricato oggetto di stima è costituito da una abitazione singola, su un unico livello al piano terra, con giardino di pertinenza nella parte retrostante. La costruzione è stata realizzata con struttura portante in cemento armato e in origine era dotato di copertura piana. Successivamente sul terrazzo è stato costruito un nuovo appartamento, raggiungibile da una scala interna in muratura e da una scala esterna in metallo. Attualmente l'immobile al piano I è in corso di completamento, presenta un tetto spiovente a due falde e risulta privo di titolo edilizio.

Le caratteristiche costruttive risultano coerenti con l'epoca di edificazione e con le tipologie edilizie diffuse nel contesto urbano di riferimento. Le facciate esterne sono intonacate e con un basamento in pietra; L'immobile è dotato di spazi esterni pertinenziali costituiti da giardino nella parte posteriore e da una piccola corte esterna sul versante nord-est dell'abitazione; sono inoltre presenti un locale cantina, una piccola lavanderia e un locale forno, posti sul versante nord est del giardino e un locale garage posto all'angolo ovest accessibile direttamente dalla via G. Puccini, attraverso una strada interna privata che costeggia l'abitazione.



Valutando tutti i parametri presi in considerazione possiamo applicare un coefficiente correttivo pari a **0,89**

Caratteristiche specifiche dell'appartamento

Varcato il portone di ingresso, si accede ad un comodo disimpegno aperto su un ampio living e collegato ad un corridoio che distribuisce ai vari ambienti della appartamento. Sul medesimo livello trovano collocazione tre ampie camere da letto, una cucina, un ripostiglio, un bagno.

L'immobile presenta finiture interne che risultano eterogenee e riconducibili a interventi eseguiti in epoche differenti; in particolare si rilevano:

- Portoncino di accesso in ferro con sopra luce; infissi esterni in legno e dotati di vetro semplice; esternamente come sistema oscurante troviamo tapparelle; le porte interne tamburate effetto legno; i pavimenti in gres di colore chiaro o in cemento e scaglie di marmo; il bagno è dotato dei principali apparecchi sanitari (wc, bidet, lavabo, doccia). Le finiture sono costituite da rivestimenti e pavimentazioni in piastrelle ceramiche, con sanitari di tipo tradizionale e rubinetteria in acciaio standard. Impianto di riscaldamento presente; acqua calda sanitaria presente e alimentata da caldaia a metano; impianto di condizionamento assente; impianto idrico-sanitario realizzato sottotraccia; impianto citofonico presente; impianto elettrico realizzato sottotraccia, dotato di dispositivo salvavita.

LOCALI ACCESSORI ESTERNI

Il locale tettoia, è stato trasformato in locale di sgombero, in pianta ha forma quadrata, presenta una superficie utile netta di circa 18 mq; la struttura è in muratura portante, la copertura è stata realizzata con pannelli coibentati sorretti da travi metalliche di modesta sezione. La porta di accesso è in metallo, le pareti sono



intonacate, la pavimentazione è in mattonelle di gres di colore chiaro.

Il locale forno, accessibile dalla corte, è un piccolo ambiente dotato di forno in muratura, piano cottura e lavandino, presenta pavimentazione e pareti rivestite da mattonelle di gres di colore chiaro, la copertura è con pannelli coibentati sorretta da travi in legno. L'ambiente interno presenta uno stato manutentivo scadente, mentre esternamente presenta le medesime finiture dell'abitazione. Le dimensioni originarie del locale forno sono state ridotte per lasciare spazio ad una scala metallica che conduce al piano I; in continuità si trova un locale ripostiglio, nel quale è stato ricavato un bagno lavanderia, dotato di doccia, wc, pilozza, con pareti e pavimento rivestiti da piastrelle di gres, la copertura è in lastre di cemento amianto.

Valutando tutti i parametri presi in considerazione ($1 \times 0,90 \times 1 \times 1,05 \times 1,05 \times 1,00$) possiamo applicare un coefficiente correttivo pari a **0,99**

Calcolo del coefficiente correttivo globale del valore unitario

Abbiamo analizzato in questa fase della stima le tre realtà che influiscono sul valore degli immobili e cioè: la zona, il fabbricato nel suo complesso e l'unità immobiliare vera e propria, determinandone per ognuna il coefficiente di svalutazione o di rivalutazione relative. Moltiplicando a questo punto, fra loro i valori derivati, otteniamo il coefficiente correttivo complessivo:

coefficiente correttivo complessivo appartamento: $1,05 \times 0,89 \times 0,99 = 0,92$



Calcolo del valore dell'unità immobiliare

Avendo considerato come valore di riferimento la cifra di €/mq 875 e moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui sopra, possiamo dire che il valore unitario corretto per l'immobile oggetto di stima può essere fissato in €/mq 805

Tenuto conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare che come sopra detto è quantificabile in mq 203,00

Possiamo dire che il probabile valore di mercato è: € 163.415,00

Determinazione del valore di vendita

Il valore dei beni da esecuzione non può coincidere con il valore di stima. Al valore di stima dovranno essere detratti i seguenti costi:

- Costi di demolizione del volume abusivo (piano I e garage) che si stimano complessivamente pari a € 18.000
- Costi per la regolarizzazione delle difformità interne rilevate, comprensivi di sanzioni e spese tecniche: € 2.000

Pertanto il valore dell'immobile APPARTAMENTO detratti i costi precedentemente elencati risulta pari a:

€ 163.415 – 20.000 € = € 143.415,00



Si evidenzia, inoltre, che il periodo di tempo che trascorre tra la valutazione e la vendita dell'immobile in procedura, il minore interesse dell'attuale proprietario alla corretta manutenzione dell'immobile stesso, l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, determinano un rischio inerente lo stato del bene che al momento della vendita può essere diverso da quello verificato in corso di accesso.

Per tenere conto di tale rischio si detrae dal valore dell'immobile un valore percentuale pari al 15% ottenendo in definitiva un importo pari a: 121.902,75

VALORE DI VENDITA da esecuzione immobiliare IMMOBILIARE € 122.000



Quesito n: vendita dei beni

Si consiglia di vendere il bene nella seguente maniera:

Lotto unico: VILLETTA SINGOLA piano terra e accessori, vendibile per la quota di 1/1.

Quesito o: documentazione fotografica del bene

La documentazione fotografica è riportata in allegato alla presente relazione ([ALL.08](#))

Quesito p: valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato

Il bene oggetto di procedura risulta in comunione dei beni tra [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Quesito q: beni pignorati in quota

Nessun pignoramento in quota;

.

.....

CONCLUSIONI

Il bene oggetto della seguente procedura esecutiva immobiliare è una abitazione singola, costituita da un appartamento al piano terra con giardino di pertinenza e locali accessori esterni (forno, cantina, lavanderie e garage) e soprastante piano I, completamente abusivo. L'abitazione è censita al NCEU del comune di Aci Sant'ANTONIO nella seguente maniera F. 13 part. 542, cat a/2, classe 8 consistenza 7



vani. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] Si stima che il valore di vendita dell'immobile - detratti i costi per la demolizione delle parti abusive, insanabili, e al netto della decurtazione del 15% per l'assenza di garanzie per vizi sia pari a: € 122.000,00; si consiglia di vendere il bene in un unico lotto.

Con la presente perizia si è cercato di fornire al G.E., oltre la stima, tutti i dati necessari per la vendita dell'immobile oggetto della presente procedura.

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

Catania, lì 01.02.2026

Il CTU

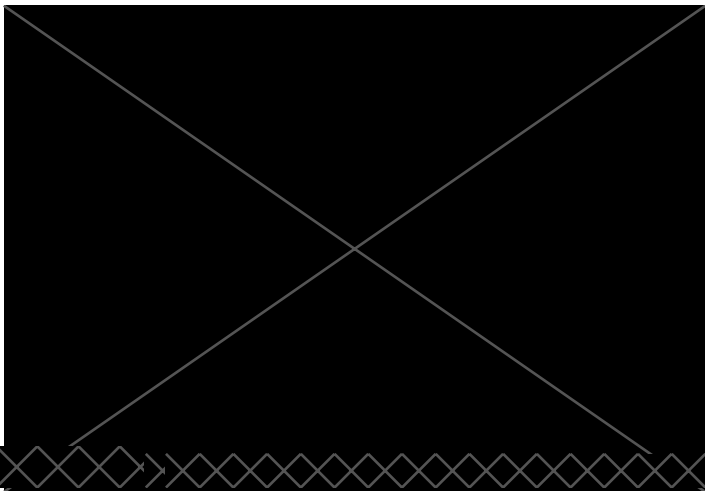
Dott. Arch. Clara Morales



Si riporta di seguito l'elenco degli allegati alla presente relazione



- A
- A
- A
- A
- A
- A



matrimonio ;



