

TRIBUNALE DI CATANIA
Sezione Sesta Civile
ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 687/2023

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Cristiana Delfa**

Esperto Stimatore: dott. agr. Gregorio Cassar Scalia
Piazza Michelangelo Buonarroti, 22
95126 – Catania
Tel: 095-552363 / 338-4598811
E-mail: gregcassar@tiscali.it
PEC: g.cassar_scalia@epap.conafpec.it



TRIBUNALE DI CATANIA
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari

Proc. n. 687/2023

Giudice dell'Esecuzione: **dott.ssa Cristiana Delfa**

Esperto Stimatore: **dott. Gregorio Cassar Scalia**

RELAZIONE DI STIMA

Indice:

1. Premessa;
2. mandato;
3. svolgimento delle operazioni di consulenza;
4. risposta ai singoli quesiti formulati in mandato;
5. allegati.

1. PREMESSA

Con decreto del 26.08.2025, notificato il 16.09.2025, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Cristiana Delfa disponeva Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento in epigrafe nominando esperto stimatore lo scrivente **dott. Gregorio Cassar Scalia**, con studio in Catania, Piazza Michelangelo Buonarroti n° 22, regolarmente iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali al n° 910, ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania al n° 194, invitandolo a prestare il giuramento di rito entro giorni dieci dalla notifica del decreto di nomina e conferendogli il seguente mandato:

2. MANDATO

- a. Acquisire ed 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;
- 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, 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. 380/2021 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi la presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- l. verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^comma della **legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01** , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno



sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi;

- 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 resteranno inopponibili all'acquirente;
- p. verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- q. accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**;



- r. accerti se i **beni pignorati siano abitati dal debitore** (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) **o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- s. elenchi ed **individuï i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

- t. determini il **valore di mercato di ciascun immobile** procedendo a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, 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);

- 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. 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;
- 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'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente”.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In esecuzione al mandato affidato lo scrivente inviava alla debitrice ed al procuratore del creditore procedente formali comunicazioni relative all'inizio delle operazioni peritali, stabilite per il giorno 11.10.2025.

In tale sede si è avuta la presenza della debitrice e del Custode Giudiziario Avv. Danilo Rodolfo Curcio, al cui costante cospetto lo scrivente compiva una accurata perizia dell'immobile oggetto di pignoramento, prendendo appunti su separati fogli ed eseguendo rilievi fotografici e planimetrici.

(Cfr. All. 1: verbale di sopralluogo)

Le operazioni peritali venivano completate con diversi accessi per accertamenti e ritiro di atti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catania nonché presso il preposto Ufficio Tecnico al fine di verificare la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile in esame.

Venivano altresì eseguite indagini di mercato presso tecnici ed operatori commerciali esperti del mercato immobiliare delle zone di cui trattasi.

Sulla scorta dei dati tecnici reperiti, limitatamente all'incarico ricevuto, il sottoscritto è in grado di redigere la relazione tecnica che segue.



4. RISPOSTE AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA

a) ACQUISIRE DOC. CATASTALE, VISURE IPOTECARIE E TITOLI PROVENIENZA

La richiesta documentazione è stata acquisita ed allegata alla presente relazione.

b) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di stima, come indicati in atto di pignoramento, risultano essere:

- 1) *“Unità immobiliare sita nel comune di Catania Cod. cat. C351-NCEU Foglio 62, Particella 204, Subalterno 2, Natura A/3, consistenza 5 vani, Indirizzo Contrada Primosole N.civico – Piano T;*
- 2) *Unità immobiliare sita nel comune di Catania Cod. cat. C351-NCEU Foglio 62, Particella 204, Subalterno 3, Natura Consistenza 3,5 vani, Indirizzo Contrada Primosole N.civico – Piano 1”.*

- Il lotto in esame confina nel suo insieme a Nord con la particella 203, a Sud con particella 344, ad Est con particella 231, ad Ovest con strada sterrata “Primosole”, salvi più esatti e migliori confini.
- I dati rilevati in sede di sopralluogo coincidono con quelli emergenti dai certificati in atti.

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

Da una verifica effettuata tra l'Ordinanza di Sequestro Conservativo e la relativa nota di trascrizione, si può affermare che i dati riportati sono corretti.



d) VERIFICA DELLA PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE

Gli immobili costituenti il lotto in esame sono pervenuti alla debitrice Sig.ra [REDACTED], in virtù del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Catania il giorno 07.04.2023, rep. n. 61130, trascritto a Catania il 25.05.2023 ai numeri 25532/19238, contro il Sig. [REDACTED], e la Sig.ra [REDACTED] con il quale alla odierna debitrice Sig.ra [REDACTED] veniva assegnata la piena proprietà delle unità immobiliari in esame;

- atto di compravendita del Notaio Luca Antongiulio di Bronte (CT) in data 21.09.2005, rep. n. 1598/833, trascritto a Catania il 23.09.2005 ai numeri 62242/33257, con il quale i suddetti Sig. [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED] acquistavano, in comunione legale, dalla Sig.ra [REDACTED] la piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto;
- atto di compravendita del Notaio Costantino Scravaglieri di Catania in data 08.10.1990, rep. n. 28810, trascritto a Catania il 26.10.1990 ai numeri 43390/33527, con il quale la suddetta Sig.ra [REDACTED] acquistava dal Sig. [REDACTED] e dalla Sig.ra [REDACTED] la piena proprietà delle unità immobiliari in esame.

(Cfr. All. 2: copia titolo di provenienza)

e) PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

Gli immobili costituenti il lotto in esame sono pervenuti alla debitrice esecutata, Sig.ra [REDACTED], in virtù del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Catania il giorno 07.04.2023, rep. n. 61130, trascritto a Catania il 25.05.2023 ai numeri 25532/19238, contro il Sig. [REDACTED]



numeri 55311/41304, a favore della società "SAPHIRA SPV S.R.L." con sede in Milano, codice fiscale 09520510968 e contro la debitrice Sig.ra [REDACTED], gravante sulla piena proprietà dei cespiti in oggetto.

(Cfr. All. 3: ispezioni ipotecarie aggiornate)

h) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate (**Catasto Fabbricati**) e dalla documentazione catastale acquisita risulta che il lotto in oggetto è così censito al N.C.E.U. di Catania:

Foglio	Part.	Sub	Categ.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
62	204	2	A/3	5	5 vani	Tot. 85 mq Tot.esc. aree scop. 75 mq	€ 464,81
62	204	3	A/3	5	3,5 vani	Tot. 58 mq Tot.esc. aree scop. 51 mq	€ 325,37

(Cfr. All. 4: documentazione catastale)

- E' stata verificata l'esatta **rispondenza** dei dati specificati nell'Avviso di Espropriazione Immobiliare ex Art. 498 c.p.c. e nell'Avviso di Pignoramento con le risultanze catastali.
- Da un confronto tra quanto raffigurato sulla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio e da quanto rilevato in sede di sopralluogo mediante i rilievi eseguiti con l'ausilio di apposita strumentazione laser, sono emerse alcune difformità relative alla diversa distribuzione interna del sub 3 al piano primo. Tali difformità, che comunque non alterano la superficie lorda complessiva, sono state dallo scrivente graficamente descritte ed evidenziate



in rosso nell'elaborato planimetrico che si allega alla presente.

(Cfr. All. 5/b: elaborato planimetrico CTU)

All'interno della circostante corte è stato rilevato un manufatto abusivo adibito a locale forno, non sanabile secondo le vigenti normative e dunque oggetto di demolizione.

i) ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel caso in esame il certificato di destinazione urbanistica non è necessario, non trattandosi di terreno ma di immobile di tipo residenziale.

j) CONFORMITA' DEL FABBRICATO ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

Sulla base delle indagini eseguite presso l'Ufficio Urbanistica – Condono Edilizio, il sottoscritto ha potuto accertare che per il fabbricato in oggetto è stata regolarmente presentata domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi della legge n.47/85 e L.R. n.37/85, in data 13.06.1986, Prot. n.37383, pratica n.12997; le relative oblazioni autodeterminate risultano interamente versate.

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 ad Euro 1.000,00.

Pertanto le spese per la regolarizzazione, salve diverse quantificazioni in corso d'opera, risultano pari ad **Euro 1.500,00** come da seguente esposizione:

- | | |
|---|-------------------|
| - sanzione pecuniaria: | € 1.000,00; |
| - relazione di un professionista abilitato: | € <u>500,00</u> ; |
| | € 1.500,00 |



Nessun provvedimento autorizzativo è stato rinvenuto relativamente al manufatto adibito a locale forno, abusivamente edificato, il quale successivamente alla vendita del bene dovrà essere soggetto a demolizione, trasporto dei materiali e conferimento a discarica, con una presumibile spesa pari a circa Euro 2.000,00.

Concludendo, le spese necessarie per la demolizione e la regolarizzazione urbanistica ammontano complessivamente ad Euro 3.500,00, salve migliori quantificazioni in corso d'opera.

k) k) i) VERIFICA SANABILITA' IMMOBILI ABUSIVI 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.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento non si trova nelle condizioni previste dai suddetti articoli.

m) FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI GRAVANTI SUL BENE

Non vi sono formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale gravanti sul bene.

n) FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI DA CANCELLARE

Non sono presenti formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale da cancellare o che comunque resteranno inopponibili all'acquirente.

o) GRAVAMI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

L'immobile in oggetto non è gravato da censo, livello od uso civico.



p) ACCERTAMENTO IMPORTO ANNUO SPESE FISSE, STRAORDINARIE, PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Nel caso in esame non sussistono procedimenti giudiziari in essere, né spese fisse condominiali, trattandosi di un singolo immobile.

q) STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo, compiuto dallo scrivente in data 11.10.2025, è stato accertato che l'immobile risulta occupato dal convivente della debitrice senza alcun titolo opponibile alla procedura.

r) TIPOLOGIA UBICAZIONE ED ELEMENTI ESSENZIALI DI IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Trattasi di un fabbricato per civile abitazione con annessa corte di pertinenza ubicato in territorio di Catania, **Contrada "Primosole", Fondo 10.**

L'immobile, distante da qualsiasi servizio essenziale, risulta raggiungibile percorrendo la S.S. 114 in direzione Siracusa e, dopo aver attraversato il ponte sul fiume Simeto e l'adiacente rotonda, procedendo poi per circa 2 km fino a giungere, sulla sinistra, ad una traversa sterrata che conduce al Fondo 10 della contrada "Primosole".

(Coordinate GPS: 37°23'40.27"N15° 4'21.74"E)

L'edificio, realizzato intorno ai primi anni '90, è composto da due unità immobiliari poste rispettivamente al piano terra (sub 2) e piano primo (sub 3). Il "sub 2" posto al piano terra (sup. lorda complessiva rilevata ca. mq 85; sup. netta ca. mq 65; h m 3,00) è costituito da effettivi n. 4 vani ed accessori, così distinti:

- vano "1".....(mq 16);
- vano "2".....(mq 13);



- vano "3"(mq 13);
- disimpegno.....(mq 3);
- cucina.....(mq 13);
- bagno.....(mq 4);
- ripostiglio.....(mq 3).

Completa il piano terra una corte circostante estesa circa mq 485 su cui insiste un rustico abusivo adibito a locale "forno" esteso circa mq 30.

Il "sub 3" posto al piano primo (sup. lorda complessiva rilevata ca. mq 58; sup. netta ca. mq 42) è composto da effettivi n. 3 vani ed accessori, così distinti:

- vano "1"(mq 14);
- vano "2"(mq 9);
- vano "3"(mq 9);
- cucina..(mq 7);
- bagno(mq 3).

Completa l'appartamento al piano primo una terrazza estesa mq 15 circa.

RIFINITURE

L'immobile è interamente pavimentato con piastrelle in gres porcellanato color beige; le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco civile; gli infissi esterni sono stati realizzati in alluminio anodizzato, le porte interne sono in legno tamburato.

Dal punto di vista funzionale si rileva che tutti gli ambienti presentano una buona disposizione, luminosità ed arieggiamento.

(Cfr. All. 6: figure esplicative FO 1-32)

L'immobile, provvisto di regolari impianti elettrici ed idrici sottotraccia, non è fornito d'impianto di riscaldamento autonomo.



STATO CONSERVATIVO

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione dell'intero immobile possono definirsi scadenti.

s) DETERMINAZIONE VALORE DELL'IMMOBILE

Trattandosi di una valutazione di un immobile finalizzata alla vendita mediante asta giudiziaria, occorre procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato del bene stesso, con riferimento alle condizioni rilevate ed ai valori attuali.

Si evidenzia che, attesa la variabilità dei canoni di locazione riscontrati in zona, spesso discordanti e poco attendibili, lo scrivente si avvarrà unicamente del criterio di stima sintetica-comparativa, poiché altri metodi porterebbero a valori distanti dalla realtà.

La stima sintetica-comparativa è una metodologia estimativa che va eseguita in base al valore venale che il bene oggetto di stima potrebbe spuntare sul mercato immobiliare a seguito di normali trattative di compravendita.

Dal punto di vista teorico questo concetto è applicabile quando nella zona ove si trova il cespite da valutare si siano verificate in tempi recenti compravendite di beni simili a quello da stimare. Ove tale condizione sia soddisfatta, essendo noti gli effettivi valori di scambio realizzati nelle compravendite prese a termine di paragone, è possibile formare una "scala di prezzi" ove inserire, previi gli opportuni confronti per parametri omogenei, gli immobili da stimare e quindi pervenire, per comparazione, al più probabile valore venale degli stessi.

Tale condizione teorica è stata soddisfatta grazie alle indagini di mercato svolte attraverso la disamina dei più accreditati borsini immobiliari sia dai



dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), riferiti al Primo Semestre 2025 (cod. zona E4 suburbana), nonché mediante la consultazione di tecnici e sulla scorta della propria esperienza professionale maturata nell'ambito estimativo.

Le analisi di mercato condotte su beni simili e relative a transazioni recenti hanno evidenziato che i prezzi a metro quadrato per appartamenti analoghi per ubicazione, epoca e tipologia costruttiva, sono compresi tra €/mq 400,00 ed €/mq 900,00.

Tenendo conto della modalità di vendita (**asta giudiziaria**), considerate le citate caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha ritenuto congruo attribuire allo stesso un valore unitario pari ad €/mq 500,00.

Applicando quindi i coefficienti di ragguaglio alle superfici pertinentiali rilevate (terrazzo: sup. tot. ca. mq 15; corte ca. mq 485), il più probabile valore di mercato del lotto sarà pari ad Euro 79.195,00, come da seguente esposizione:

$$\mathbf{V_{lotto}} = [\text{€/mq } 500,00 \times (\text{tot. mq } 143 \times 1 + \text{mq } 15 \times 25\% + \text{mq } 485 \times 2,4\%)] = \mathbf{\text{€ } 79.195,00};$$

Alla suddetta somma andranno detratti gli importi necessari per la regolarizzazione urbanistica (*Cfr.* punto "j"), per cui si avrà:

$$\mathbf{V_{appartamento}: \text{€ } 79.195,00 - \text{spese regolarizzazione urb. } \text{€ } 3.500,00 = \text{€ } 75.695,00.}$$

t) RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO

In ossequio al punto "u" del mandato conferito dall'Ill.mo G.E., dovendo applicare la *"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", nel caso di specie si ritiene congruo indicare un abbattimento del 20%.

Alla luce di quanto sopra esposto, il valore finale viene dunque indicato in **Euro 60.000,00 in cifra tonda**, come da seguente esposizione:

$$\text{Valore Mercato Corretto} = VM \times 0,85 _ VMC = 75.695,00 \times 0,85 = \text{€ } 60.556,00.$$

u) LOTTI E PIANI DI VENDITA

Fabbricato per civile abitazione, con annessa corte di pertinenza, costituito da un appartamento composto da tre vani ed accessori al pian terreno e da due camere ed accessori e annessa terrazza a livello al primo piano mansardato, di fatto costituenti una singola unità abitativa. Si ritiene pertanto utile che la vendita venga effettuata in un **unico lotto**:

- **ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO** sita nel territorio del Comune di Catania in Contrada "Primosole", Fondo 10;
- **censita al Catasto Fabbricati** al foglio 62, part. 204:
sub 2, piano T, zona censuaria 1[^], cat. A/3, cl. 5[^], 5 vani, sup. catastale totale: 85 mq, escluse aree scoperte: 75 mq, R.C. € 464,81;
sub 3, piano 1^o, zona censuaria 1[^], cat. A/3, cl. 5[^], 3,5 vani, sup. catastale totale: 58 mq, escluse aree scoperte: 51 mq, R.C. € 325,37;
- **confinante** a Nord con la particella 203 in ditta a terzi, a Sud con la particella 344 in ditta a terzi, ad Est con la particella 231 in ditta a terzi, e confinante ad Ovest con Strada "Primosole", salvi più esatti e migliori confini;
- La **superficie utile** totale è pari a circa mq 126; la **superficie commerciale** rilevata è di circa mq 143,00.

VALORE: Euro 60.000,00

v) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE

La documentazione fotografica, interna ed esterna del bene pignorato, è costituita dall'allegato n° 6; le planimetrie catastali sono incluse nell'allegato n° 4.



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

L'unità immobiliare in oggetto non si trova nelle condizioni previste dal suddetto punto in quanto non si tratta di bene indiviso.

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

Tale condizione non ricorre nel caso in esame.

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, lo scrivente ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Catania, 08 Gennaio 2026

Con osservanza
l'esperto
dott. Gregorio Cassar Scalia

Si allegano:

- 1) verbale di sopralluogo;
 - 2) copia titolo di provenienza;
 - 3) ispezioni ipotecarie aggiornate;
 - 4) documentazione catastale;
 - 5) elaborati planimetrici CTU;
 - 6) n° 32 figure esplicative;
 - 7) generalità del debitore esecutato.
 - 8) Istanza liquidazione CTU.
- file separato: prove invio relazione alle parti

