

TRIBUNALE DI CATANIA - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELLA ESECUZIONE N. 727/2017 R. G. ESEC. IMM.

(RIUNITA CON LA N. 666/219)

G.E. DOTT.SSA VENERA FAZIO

PREMESSA

La Paideia s.r.l., rappresentata e difesa dall'Avv. Ignazio De Mauro, è creditrice della Sig.ra "Omissis" e del Sig. "Omissis" in via solidale tra loro, in virtù ed esecuzione della Sentenza Inter Partes resa dal Tribunale di Catania in data 08.06.2016 (R.G. n. 90600377/2010) e della Sentenza n. 704/2018 (R.G. n. 108/2017, Inter Partes resa dalla Corte di Appello di Catania, in data 27.03.2018, notificate in forma esecutiva unitamente al primo atto di Precetto del 30.11.2018, con il quale era stato intimato ai Sig.ri "Omissis" di pagare la complessiva somma di € 68.206,54 oltre IVA, nonché interessi legali e rivalutazione monetaria sulla sorte capitale come determinati dalla Sentenza di primo grado, spese di registrazione, spese e compensi successivi, occorrendo, con CPA 4% ed IVA 22% sui compensi, ed alla Sola Sig.ra "Omissis" di pagare la somma di € 1.549,37 oltre interessi legali dalla data di esborso fino all'effettivo soddisfo, come da Sentenza di primo grado. Non avendo parte Debitrice provveduto al pagamento di quanto dovuto a parte Creditrice, l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Catania, su istanza della Paideia s.r.l., come sopra rappresentata, provvedeva a notificare ai Sig.ri Debitori "*Omissis*" copia conforme all'originale dell'atto di pignoramento sui seguenti immobili:

DIRITTO DI USUFRUTTO spettante alla Sig.ra "Omissis" nata a Catania il
24.04.1967



- *“Fabbricato (cat. A/10) sito in Giarre (CT), fg. 93, particelle 123-124, sub 4-9, vani 13, Piazza Biagio Andò, n. 12/16, piano T;*
- ***Abitazione di tipo ultrapopolare (cat. A/5) sita in Giarre (CT), fg. 93, particelle 73-123 sub. 2, vani 3, Piazza Biagio Andò, n. 8, piano T;***
- *Abitazione di tipo civile (cat. A/2), sita in Riposto (CT), fg. 4, particella 168, sub. 1-3, vani 5, Via Lungomare Pantano, n. 99, piano T-1.*

DIRITTO DI NUDA PROPRIETÀ spettante al Sig. “Omissis” nato a Giarre il 28.03.1980

- *Fabbricato (cat. A/10) sito in Giarre (CT), fg. 93, particelle 123-124, sub 4-9, vani 13, Piazza Biagio Andò, n. 12/16, piano T;*
- ***Abitazione di tipo ultrapopolare (cat. A/5) sita in Giarre (CT), fg. 93, particelle 73-123 sub. 2, vani 3, Piazza Biagio Andò, n. 8, piano T;***
- *Abitazione di tipo civile (cat. A/2), sita in Riposto (CT), fg. 4, particella 168, sub. 1-3, vani 5, Via Lungomare Pantano, n. 99, piano T-1 (per la quota di ½).*
- *Rimessa (cat. C/6), sita in Riposto (CT), fg. 4, particella 168, sub. 5, 25mq, Via Lungomare Pantano, n. 99, piano T (per la quota di ½).*

L'Ufficiale Giudiziario avvertiva inoltre i Sig.ri Debitori “Omissis, che “*ai sensi dell’art. 495 c.p.c., possono chiedere di sostituire alle cose o ai crediti pignorati, prima che venga disposta la vendita o l’assegnazione a norma degli artt. 530, 522 e 569 c.p.c., una somma di denaro pari all’importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori eventualmente intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese, oltre che delle spese di esecuzione, sempre che, a pena di inammissibilità, sia*



dallo stesso depositata in cancelleria la relativa istanza unitamente ad una somma non inferiore ad un quinto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale”(cfr. atti di causa).

Successivamente intervenivano nella presente procedura esecutiva:

- il Sig. [REDACTED], rappresentato dall'Avv. Prof. Giorgio Frus, dall'Avv. Daniela Fraschini e dall'Avv. Claudio Bechis, creditore della Sig.ra “Omissis”, giusto: *“decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 9134/2016 (r.g.n. 20532/2016) del Tribunale di Torino, per (i) l'importo capitale di € 75.900,00, oltre (ii) ai relativi interessi moratori dal giorno della domanda, (iii) alle spese della procedura di ingiunzione pari ad € 1.500,00, oltre 15% per spese generali ex art. 2, co. 2, d.m. 55/2014, CPA e IVA e (iv) alle spese successive occorrente”*;
- Il Sig. [REDACTED] rappresentato dall'Avv. Rosario Fabio Grasso, creditore nei confronti dei predetti Sig.ri “Omissis” in solido tra loro: *“della somma di €.21.496,00, giusta Decreto Ingiuntivo n.1577/2019 (RG n.3402/2019 – Repert .n.2335/2019) emesso dal Tribunale Ordinario di Catania il 21.03.2019, dichiarato provvisoriamente esecutivo ex art.642 cpc in pari data, oltre interessi come da domanda, nonché le spese di procedura di ingiunzione, liquidate in €.540,00 per compensi, in €.145,50 per esborsi, oltre rimborso forfetario delle spese generali pari al 15% sull'importo dei compensi, IVA e CPA ed oltre alle successive occorrente”*. “

In riferimento al superiore atto di pignoramento veniva nominato quale Esperto estimatore il Dott. Arch. Gianmarco Canè il quale depositava sua relazione peritale



giusto mandato avuto assegnato dal G.E. (cfr. atti di causa).

Successivamente al deposito della perizia da parte dell'Esperto allora nominato, il Delegato e Custode, Avv. Riccardo Todaro con la propria relazione del 17.10.2024 prodotta agli atti, rilevava quanto sinteticamente si riporta: *“(...) la presenza di una ulteriore unità immobiliare pignorata ma non correttamente individuata e descritta dall'Esperto e conseguentemente non integrata nel piano di vendita”*. Ed ancora che: *“l'unità immobiliare identificata al foglio 93, Particelle 73-123 graffate, subalterno 2 non era stata inglobata nell'unità di cui al foglio 93, particelle graffate 123-124, subalterni 9 e 4, ma rappresentava altro e autonomo cespite, anch'esso pignorato, ma sino allora mai fisicamente individuato, descritto e valutato”*.

L'Ill.mo G.E. del Tribunale di Catania delegato alla presente procedura, Dott.ssa Venera Fazio, esaminati gli atti del procedimento n. 727/2017 RGE al quale è stato riunito quello portante il 666/2019 RGE, letta la relazione del Delegato e Custode Avv. Riccardo Todaro, ritenuto che occorre procedere con ulteriori accertamenti di natura tecnica, nominava con provvedimento del 24.04.2025 il sottoscritto Dott. Agr. Luciano Marino, iscritto all'Ordine Professionale dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Catania con il n° 1084, ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania al n° 282, quale Esperto estimatore, affinché: *“verifichi quanto evidenziato dal professionista delegato nella relazione del 18.10.2024 con riferimento all'immobile in Giarre, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 93, Particelle graffate 73-123 sub. 2. Il nominato esperto dovrà in particolare, previa verifica della disponibilità del creditore pignorante La Paideia s.r.l. ad affrontare le relative spese: a) verificare la correttezza di quanto ricostruito dal custode; b) riferire in merito alla possibilità di operare un frazionamento urbanistico e catastale, con aggiornamento planimetrico, determinandone i relativi costi; c) depositare perizia di stima relativa al bene in questione, come da separato*



mandato (...)”.

IL MANDATO

Con riferimento al solo immobile sito in Giarre, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 93, Particelle graffate 73-123, sub. 2

- 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 gli stessi 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 parentele 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 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 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 provvede, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze



di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto preposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

- j) in caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali ablazioni già corrisposte o da corrispondere;
- k) verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c. 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.
- l) In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera di Enti Pubblici territoriali, allegandole in copia;
- m) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;



- n) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- o) Verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- p) Accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- q) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- r) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché



- la caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- s) determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore a 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);
- t) tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;
- u) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- v) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate “*indicazioni*” ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- w) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;



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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In assolvimento dell'incarico ricevuto, lo scrivente tecnico, dopo una attenta disamina degli atti di causa e dopo avere provveduto a reperire presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania, copia della documentazione catastale dell'immobile oggetto di accertamento, contattato il delegato e custode dell'immobile, Avv. Riccardo Todaro provvedeva a comunicare alle parti 19 maggio 2025 quale data per l'inizio delle operazioni peritali.

Il giorno fissato, sui luoghi siti in Giarre (CT), lo scrivente tecnico accompagnato dall'Avv. R. Todaro, nessuno era presente per parte creditrice, procedeva alla ispezione dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Sui luoghi lo scrivente tecnico provvedeva a svolgere il rilievo fotografico di rito ed a prendere appunti in fogli separati (Cfr. verbale di sopralluogo redatto dal Delegato e Custode Avv. R. Todaro).

Successivamente venivano svolti tutti gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giarre, e di seguito venivano svolte indagini di mercato presso operatori immobiliari locali, nonché presso tecnici della zona al fine di rilevare alcuni dati inerenti alle azioni di compravendita di immobili simili nella zona in esame.

Ritenendo di avere raccolto tutte le informazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico affidatogli, si rilascia la seguente relazione.



Punto a) IDENTIFICAZIONE BENI PIGNORATI E LOTTI

A seguito di quanto disposto dal Giudice dell'esecuzione e da quanto appurato nel corso della ispezione svolta, si identifica un singolo LOTTO così di seguito identificato e nominato in riferimento anche alla perizia di stima già depositata dal precedente Esperto estimatore nella perizia agli atti di causa.

LOTTO "3"

Immobile in Giarre, Piazza Biagio Andò n. 4, identificato al Catasto fabbricati al foglio 93, particelle 73-123 graffate sub. 2

Si noti bene che il civico di ingresso all'immobile in oggetto è individuato dal n. 4 e non come riportato in visura al n. 8

I DATI CATASTALI

LOTTO "3"

Immobile in Giarre, Piazza Biagio Andò n. 4, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 93, particelle 73-123 graffate sub. 2

L'immobile urbano è posto al civico n. 8 della centrale Piazza Biagio andò del Comune di Giarre (CT) ed è così catastalmente individuato al suddetto Comune censuario (cfr. visura allegata):

Catasto Fabbricati Comune di Giarre

Foglio	Part.	Sub	Cate.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
93	73	2	A/5	5	3 vani	0	€ 123,95
93	123	2					

In ditta alla Sig.ra Debitrice Esecutata usufrutto 1/1 ed al Sig. Debitore esecutato nuda proprietà 1/1 (cfr. visure allegata).

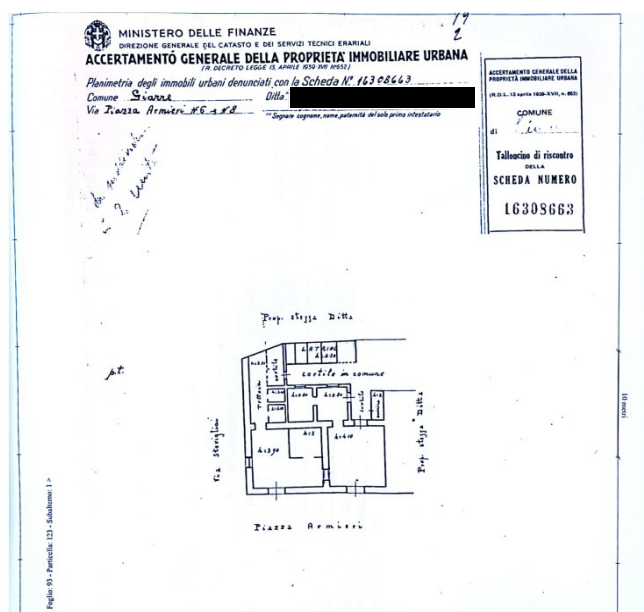
DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Immobile in Giarre, Piazza Biagio Andò n. 4, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 93, particelle 73-123 graffate sub. 2



In riferimento all'immobile oggetto di indagine occorre brevemente svolgere alcune considerazioni preliminari.

Il detto immobile sebbene individuato catastalmente con la visura che ne individua la entità autonoma (foglio 93, part 73-123 sub. 2), non risulta essere dotato di idonea planimetria catastale. Inoltre dalla disamina della documentazione acquisita e disponibile presso l'Agenzia del Territorio, si deduce che la unità immobiliare oggi identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Giarre al foglio 93, particelle. 73-123 graffate, subalterno 2, sia il risultato di un frazionamento dell'immobile di maggiore estensione identificato originariamente dalla intera particella 123 subalterno 2 foglio 93, che a seguito di successivi frazionamenti, ha generato le porzioni di immobili rispettivamente oggi identificate allo stesso foglio 93 dalle: particelle 73-123, subalterno 1; particella 124, subalterno 1 (oggi in ditta a terzi) ed infine l'immobile oggetto di indagine identificato appunto dalla particella 73-123 subalterno 2 foglio 93. Si evidenzia ancora che, da quanto appurato presso l'Ufficio Tecnico, l'immobile originario è stato realizzato intorno la fine degli anni '30 e non dispone di alcuna Licenza Edilizia o Permesso di Costruire, essendo stato edificato ancor prima della Legge Urbanistica del 1942 (*Legge 17 agosto 1942, n. 1150*).



Come già riferito l'immobile oggi oggetto di indagine, identificato dalla particella 73-123 sub. 2, nonostante il frazionamento eseguito non è dotato di idonea planimetria catastale né tantomeno il detto frazionamento (avvenuto sicuramente parecchi anni orsono in riferimento alle condizioni rilevate dell'immobile in esame), risulta essere stato mai comunicato ed autorizzato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Giarre e pertanto l'immobile non risulta essere regolare dal punto di vista urbanistico.

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio preposto e da quanto riferito dal Dirigente, al fine di regolarizzare la situazione urbanistica della porzione di immobile oggi identificata dalla particella 73-123 sub. 2, occorre redigere una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in Sanatoria. Questo è uno strumento che permette di regolarizzare interventi edilizi realizzati senza il necessario titolo abilitativo (come la SCIA ordinaria) o in difformità da esso a posteriori, a condizione che tali interventi siano conformi alla normativa urbanistica ed edilizia sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione della sanatoria. In pratica, permette di sanare abusi edilizi minori, cioè quelli che, se fossero stati eseguiti con le dovute autorizzazioni, sarebbero stati realizzabili tramite SCIA. Oltre chiaramente alla redazione ed al deposito presso l'Agenzia del Territorio, della relativa Planimetria Catastale.

Fatte le superiori evidenze, in assenza della planimetria catastale, come si evince anche dalla stessa visura dell'immobile, viene individuata la sola consistenza (3 vani) ma non la superficie catastale, che oggi, come stabilito dal DPR n.138 del 1998, è per legge equiparabile alla superficie commerciale (entrambe indicano la superficie di un immobile, calcolata includendo l'unità principale, i muri e tutte le pertinenze esclusive).

Nel corso della ispezione sono state svolte alcune misurazioni di massima che



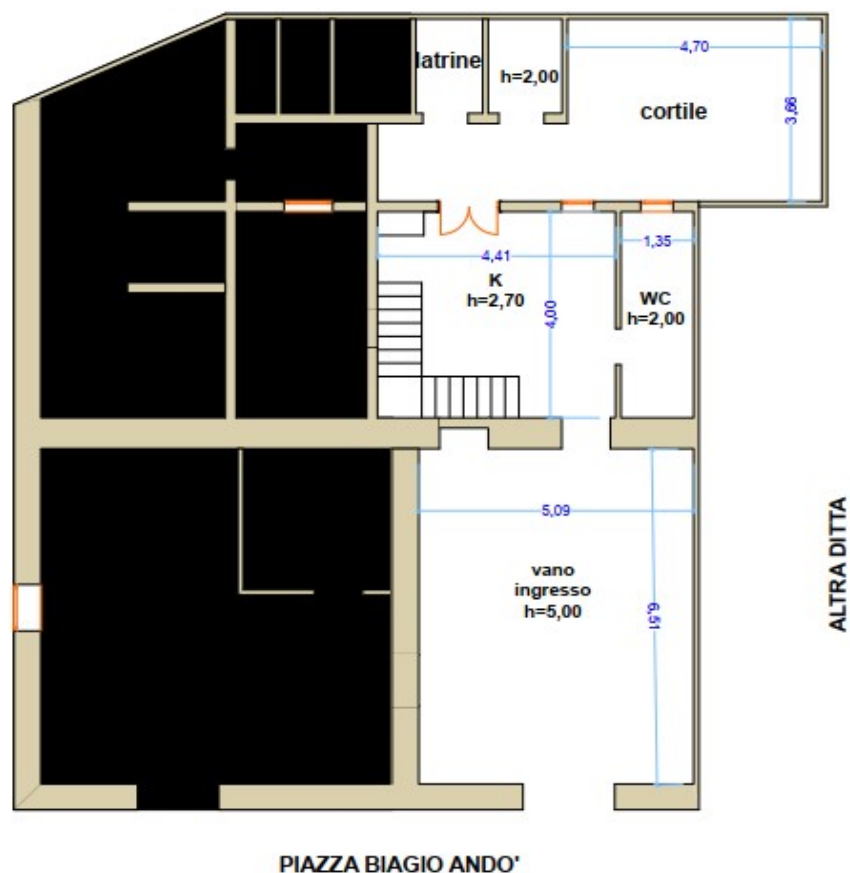
identificano la superficie dell'immobile in oggetto (salvo diversa e/o migliore misurazione a seguito delle misurazioni necessarie per la redazione della planimetria catastale con apposita strumentazione). Da quanto appurato, l'immobile nel suo insieme ha una superficie complessiva di mq 58 circa al piano terra, di mq 24 circa al piano ammezzato oltre ad un cortile interno di mq 30 circa per una **superficie commerciale ragguagliata di mq 78 circa** e si compone di (cfr. grafico illustrativo allegato):

- Vano al piano terra di mq 34 circa con una altezza di m 5, avente accesso direttamente dal civico n. 4 della Piazza Andò (cfr. foto allegate FO-L3-1, 2, 3, 4 e 5);
- Vano di mq 18 circa con una altezza di m 2,70 circa, collegato tramite una apertura al precedente (cfr. foto allegate FO-L3-6, 7, 8, 9 e 10) e collegato altresì tramite altra apertura all'ampio cortile lato interno. All'interno del detto vano è presente una rampa di scale che conduce ad un superiore piano ammezzato;
- Piccolo locale WC delle dimensioni di mq 6 circa ed altezza di m 2 circa,
- Piano ammezzato (che copre la superficie del piano sottostante) per una dimensione di mq 24 circa con una apertura a finestra sul cortile interno (cfr. foto allegate FO-L3-11, 12 e 13);
- Cortile lato interno della superficie complessiva di mq 30 circa (cfr. foto allegate FO-L3-14, 15, 16, 17 e 18);

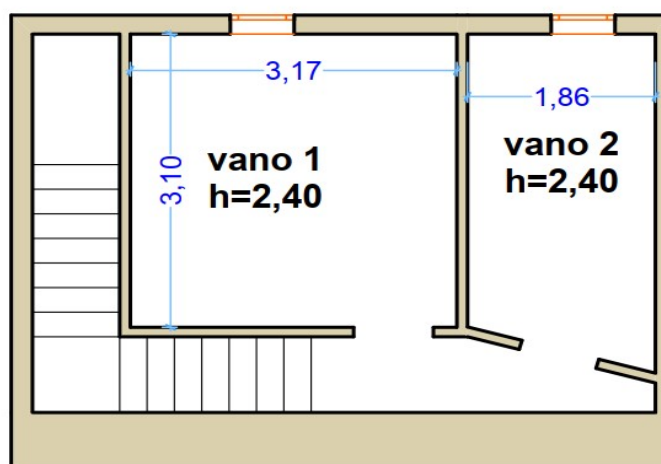
Si raffigura di seguito una approssimativa rappresentazione dell'immobile per come si presenta oggi nella sua consistenza e per come dovrà essere allibrato al Catasto Fabbricati



PIANO TERRA



PIANO AMMEZZATO



L'immobile al momento del sopralluogo eseguito era disabitato.



STATO DI MANUTENZIONE

- Fatta la superiore sintetica descrizione dei luoghi, occorre riferire, come testimoniano altresì le fotografie allegate, che l'immobile versa in pessime condizioni manutentive e mostra vetustà di impianti e rifiniture. In buona sostanza necessita di una totale ristrutturazione specie per quanto attiene l'impianto idrico ed elettrico oltre che agli infissi. Costatazioni ed evidenze queste che influiscono nella determinazione del più probabile valore di mercato (cfr. foto allegate FO-L3-19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26);

Punto b) e c): PROVENIENZA

L'immobile oggetto di indagine, così come anche riportato nella relazione notarile agli atti di causa (cfr. relazione notarile agli atti di causa), risulta essere trascritto in ragione dell'intero **Usufrutto in favore della Sig. Debitrice**

Esecutata ed in ragione della **Nuda Proprietà in favore del Sig.**

Debitore Esecutato giusta successione dalla Sig.ra R.M., [REDACTED]

[REDACTED] e deceduta il 04.12.1993, regolata dalla Successione da testamento olografo del 24.06.1992, depositato e pubblicato con Verbale ricevuto dal Notaio Gaetano Grasso di Giarre in data 27.04.1994, registrato a Giarre il 16.05.1994 al n. 1000 e trascritto il 02.06.1994 ai nn. 18138/13393 (Dichiarazione di Successione n. 40, vol. 4434, registrata a Giarre il 20.03.1995 e trascritta il 02.-05.2012 ai nn. 17573/14492 e n. 292, vol. 9990, registrata a Giarre il 04.04.2011 e trascritta il 23.08.2011 ai nn. 43876/31427, Accettazione di Eredità trascritta il giorno 11.08.1994 ai nn. 27880/20617).

In riferimento al regime patrimoniale, si tratta in sostanza di beni personali pervenuti per successione.



Punto f): FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Lo scrivente C.T.U. in data 28.07.2025 ha interrogato il Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Catania dell’Agenzia del Territorio - eseguendo gli accertamenti richiesti in mandato.

Dalle ispezioni ordinarie nn. T136174 e T136415, esercitata sui Sig.ri Debitori Esecutati oggetto della presente procedura esecutiva **risultano esservi le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli** sull’immobile oggetto di indagine (cfr. copia certificato RR.II. allegato e certificato ipocatastale agli atti di causa).

- **Sequestro Conservativo** trascritto in data 03.01.2012 ai nn. 490/410, annotato di conferma a seguito di sentenza di condanna esecutiva in data 07.09.2016 ai nn. 34172/3720 a favore della Società Paideia SRL contro i Sig.ri Debitori Esecutati gravante sull’immobile oggetto di indagine ed altri.
- **Ipoteca Giudiziale** di € 100.000,00 iscritta il 18.10.2016 ai nn. 38792/4886 a favore del Sig. C.Q.V. nato a Giarre il 09.05.1948 contro la Sig.ra Debitrice Esecutata nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Torino in data 08.09.2016 e gravante sul diritto di usufrutto di pertinenza della stessa sull’immobile in oggetto ed altri.
- **Pignoramento** trascritto il 30.10.2019 ai nn. 43933/32170 a favore della Società Paideia SRL (in premessa individuata) contro i Sig.ri Debitori Esecutati (cfr. Nota di trascrizione agli atti di causa) sull’immobile o0ggi oggetto di indagine e su altri immobili già periziati.
- **Trascrizione a Favore** del 30.06.2025 – Registro Particolare 22900 Registro Generale 30363 Rep. 18323 del 27.06.2008, Atto



per causa di morte - Accettazione di eredità.

Punto h) SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Si riporta di seguito tutto quanto sopra già relazionato in premessa in riferimento alla particolare e complessa situazione urbanistica dell'immobile oggetto di indagine.

Il detto immobile sebbene individuato catastalmente con la visura che ne individua la entità autonoma (foglio 93, part 73-123 sub. 2), non risulta essere dotato di idonea planimetria catastale. Inoltre dalla disamina della documentazione acquisita e disponibile presso l'Agenzia del Territorio, si deduce che la unità immobiliare oggi identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Giarre al foglio 93, particelle. 73-123 graffate, subalterno 2, sia il risultato di un frazionamento dell'immobile di maggiore estensione identificato originariamente dalla intera particella 123 subalterno 2 foglio 93, che a seguito di successivi frazionamenti, ha generato le porzioni di immobili rispettivamente oggi identificate allo stesso foglio 93 dalle: particelle 73-123, subalterno 1; particella 124, subalterno 1 (oggi in ditta a terzi) ed infine l'immobile oggetto di indagine identificato appunto dalla particella 73-123 subalterno 2 foglio 93.

Si evidenzia ancora che, da quanto appurato presso l'Ufficio Tecnico, l'immobile originario è stato realizzato intorno la fine degli anni '30 e non dispone di alcuna Licenza Edilizia o Permesso di Costruire, essendo stato edificato ancor prima della Legge Urbanistica del 1942 (*Legge 17 agosto 1942, n. 1150*).

Come già riferito l'immobile oggi oggetto di indagine, identificato dalla particella 73-123 sub. 2, nonostante il frazionamento eseguito non è dotato di idonea planimetria catastale né tantomeno il detto frazionamento (avvenuto sicuramente parecchi anni orsono in riferimento alle condizioni rilevate dell'immobile in esame), risulta essere stato mai comunicato ed autorizzato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Giarre e



pertanto l'immobile non risulta essere regolare dal punto di vista urbanistico.

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio preposto e da quanto riferito dal Dirigente dell'Area Urbanistica, al fine di regolarizzare la situazione urbanistico-edilizia della porzione di immobile oggi identificata dalla particella 73-123 sub. 2, occorre redigere una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in Sanatoria. Questo è uno strumento che permette di regolarizzare interventi edilizi realizzati senza il necessario titolo abilitativo (come la SCIA ordinaria) o in difformità da esso a posteriori, a condizione che tali interventi siano conformi alla normativa urbanistica ed edilizia sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione della sanatoria. In pratica, permette di sanare abusi edilizi minori, cioè quelli che, se fossero stati eseguiti con le dovute autorizzazioni, sarebbero stati realizzabili tramite SCIA.

Chiaramente è necessaria la redazione ed il deposito presso l'Agenzia del Territorio, della relativa Planimetria Catastale dell'immobile oggi individuato dalla particella 73-123 sub. 2.

I costi relativi alle suddette regolarizzazioni, catastale ed urbanistica possono preventivarsi rispettivamente in € 1.000,00 la prima (Planimetria) ed in € 3.000,00 la seconda (SCIA). I detti importi di spesa saranno successivamente detratti al più probabile valore di mercato del bene.

Punto k) PARTE ESTIMATIVA

Trattandosi della valutazione di un bene finalizzata alla vendita mediante asta giudiziaria, occorre procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato del bene stesso, con riferimento al suo stato e valore attuale. Lo scrivente, pertanto, ha ritenuto opportuno utilizzare il metodo della stima sintetico o comparativa ritenendo che altri metodi di stima avrebbero portato a valori distanti dalla realtà.



La stima sintetica o comparativa è una metodologia estimativa che va eseguita in base al valore venale, cioè in rapporto al valore che il bene oggetto della stima potrebbe spuntare nel mercato immobiliare a seguito di normali trattative di compravendita.

Dal punto di vista teorico questo concetto di stima è applicabile quando nella zona ove si trova il bene 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 valori*” ove inserire, previi gli opportuni confronti per parametri omogenei, il bene da stimare e quindi pervenire, per comparazione, al più probabile valore venale dello stesso.

Tale condizione teorica, nel caso in oggetto, è stata soddisfatta grazie alle indagini di mercato svolte sia presso esperti operatori economici locali, sia attraverso la consultazione di tecnici, da valori pubblicati su riviste specializzate del settore nonché sulla scorta della propria personale esperienza. Lo scrivente ha avuto quindi modo di acquisire dati e parametri di riferimento su cui basare la stima del bene in questione.

Per quanto riguarda l'unità di misura, trattandosi di bene urbano, verrà utilizzato il mq di superficie commerciale.

LA STIMA

Immobile in Giarre, Piazza Biagio Andò n. 4, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 93, particelle 73-123 graffate sub. 2

Dalle indagini di mercato svolte per immobili ubicati nel Comune di Giarre, in aree prossime a quella in oggetto, in centro storico, in una zona comunque centrale e tranquilla all'interno dell'abitato urbano, per corpi di fabbrica aventi similari caratteristiche costruttive, lo scrivente ha appurato attraverso dialoghi di confronto



con mediatori immobiliari di agenzie della zona, nonché dalla disamina dei dati forniti dai principali borsini immobiliari, che immobili aventi simili caratteristiche, ma in condizioni ordinarie, spuntano valori con un *range* che va da €/mq 700,00 ad €/mq 950,00, in riferimento chiaramente alla dimensione ed alle condizioni presenti. Si è evinto altresì che vi è una dinamica delle transazioni immobiliari definita medio-bassa.

Sulla scorta di quanto appurato in fase di sopralluogo, in riferimento quindi alle scarse condizioni riscontrate, lo scrivente tecnico ritiene idoneo attribuire all'immobile in esame, secondo il principio dell'ordinarietà, una decurtazione del 20% al valore minimo rilevato di €/mq 700,00.

Si ha pertanto:

$$\text{€/mq } 560,00 \times \text{mq } 78 = \text{Valore di mercato (Vm)} \text{ € } 43.680,00$$

Alla superiore determinazione occorre detrarre il costo necessario per la regolarizzazione catastale presso l'Agenzia del Territorio per l'inserimento al Catasto Fabbricati della planimetria catastale forfettariamente calcolato in € 1.000,00, oltre alle spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica con la redazione da parte di un professionista della SCIA presso l'Ufficio Tecnico Comunale oltre agli oneri da corrispondere al Comune, forfettariamente quantificate in € 3.000,00 circa, si ha pertanto:

$$\text{Vm € } 43.680,00 - \text{€ } 4.000,00 \text{ (spese regolarizzazione)} = \text{€ } 39.680,00$$

In riferimento a quanto richiesto in mandato circa la **riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto**, lo scrivente tecnico ritiene idoneo considerare la riduzione minima del 15 % del valore stimato.

Si avrà pertanto, sulla scorta di tutto quanto sopra, che il valore di stima dell'immobile in oggetto è pari ad € 33.700,00 in cifra tonda (€ 39.680,00 – 15% (€ 5.952,00) = € 33.728,00)



Ritenendo concluso l'incarico in adempimento del mandato ricevuto dalla S.V.I.,
 rassegno la presente relazione, ringrazio per la fiducia avuta concessa e rimango a
 disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Catania 29.07.2025

L'Esperto

