TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Procedura esecutiva immobiliare n° **251/2023**

promossa da **REINVEST s.r.l.**

nei confronti di [redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Tecnico

Ing. Filadelfo ALESSANDRO

INDICE

1. Incarico pag. 03
2. Operazioni / Accertamenti pag. 06
3. Beni immobili oggetto di valutazione pag. 07
4. Risposte ai quesiti pag. 08
   - Quesito a) pag. 08
   - Quesito b) pag. 09
   - Quesito c) pag. 09
   - Quesito d) pag. 09
   - Quesito e) pag. 10
   - Quesito f) pag. 10
   - Quesito g) pag. 12
   - Quesito h) pag. 13
   - Quesito i) pag. 13
   - Quesito j) pag. 14
   - Quesito k) pag. 14
   - Quesito l) pag. 15
   - Quesito m) pag. 19
   - Quesito n) pag. 20
   - Quesito o) pag. 21
   - Quesito p) pag. 21
   - Quesito q) pag. 21
5. Conclusioni pag. 21
6. Elenco allegati pag. 21

1. Incarico

Con decreto di nomina dell'Ill.mo Sig. Giudice **Maria Angela CHISARI**, in data 12 Gennaio 2026 veniva conferito al sottoscritto **Ing. Filadelfo Alessandro**, l'incarico di esperto estimatore nella causa promossa da **REINVEST s.r.l.** iscritta al n. **251/2023 R.G.Es,** nei confronti del Sig. [redacted].

Lo scrivente, esaminata la documentazione agli atti, verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., e prestato il giuramento di rito, redigeva la presente relazione al fine dI rispondere ai quesiti posti nel decreto di nomina e cioè:

a. ***identifichi esattamente i beni pignorati,*** *eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*

b. ***verifichi la correttezza dei dati riportati*** *nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*

c. ***verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore,*** *indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;*

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

e. ***segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere*** *a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la*

documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

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

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

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

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

j. *verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare,* ***se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01*** *, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota*

k. ***accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi***, *affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).*

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

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

m. *determini il* ***valore di ciascun immobile*** *con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;*

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

o. *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;*

p. *accerti, nel caso si tratti di* ***bene indiviso****, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise;*

precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

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

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 condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente 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.

2. Operazioni / Accertamenti

In ottemperanza all'incarico ricevuto, al fine di poter correttamente adempiere al mandato, il sottoscritto provvedeva ad acquisire le prime informazioni dalla documentazione allegata al fascicolo degli atti depositati presso il Tribunale di Catania. Successivamente avviava le opportune e necessarie indagini tecniche presso gli uffici di competenza al fine di effettuare i dovuti accertamenti utili per riscontrare la regolarità dell'immobile e conseguentemente intraprendere le operazioni di indagine di mercato per la determinazione dei valori economici.

Sequenza degli eventi e delle operazioni per categoria:

Creditore

- **21/01/26** Comunicazione al procuratore del creditore di inizio procedura e richiesta acconto;
- **18/03/26** Ricevuto bonifico di acconto;

Esecutato

- **21/01/26** Spedizione raccomandata al debitore per richiesta di notizie sull'occupazione del bene e concordamento della data del sopralluogo [ALL.1]
- **01/04/26** Sopralluogo [ALL. 2]

Comune di Acireale

- **21/04/26** Richiesta di accesso ai documenti urbanistici
- **13/03/26** Risposta del Comune su richiesta documenti; [ALL. 3]
- **11/05/26** Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica

Conservatoria dei RR.II.

- **15/04/26** Ispezioni ipotecarie telematiche.

Catasto

- **23/03/26-14/04/26-11/05/26** Visure catastali ed estratto planimetrie

Archivio notarile

- **16/04/26 – 14/05/26** Visura atti notarili;

3. Beni immobili oggetto di valutazione

L' immobile oggetto di esecuzione è costituito da un appartamento per civile abitazione sito in nel Comune di Acireale, in via Scaccianoce 36, (agli atti, n. 40). Precisamente trattasi di un appartamento al primo piano di un edificio di vecchia costruzione a due elevazioni fuori terra (piano terra e primo piano).



4. Risposte ai quesiti

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;"*

Dalle indagini effettuate attraverso le documentazioni catastali (Visura) e dal sopralluogo eseguito, risulta che il bene immobile, sottoposto a pignoramento, risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Acireale [ALL .4]. come appresso riportato.

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup Catastale	Rendita
61	1179	2	-	A/4	5	3vani	Mq.42 (Totale escluse aree scoperte Mq.42)	€ 94,51

L'appartamento confina a Nord con area libera su alta proprietà (catastalmente Messina), a sud con via Scaccianoce, a ovest col sub 1 dello stesso edificio (catastalmente di proprietà [redacted] e [redacted] , ad est con area libera su altra proprietà.

Si conferma che la particella catastale corrisponde con quella dell'atto di pignoramento precisando che il numero civico indicato nell'atto di pignoramento è il 40 mentre quello attuale è il 36.

I **dati catastali** emergenti in sede di indagini documentali **sono conformi** con quelli indicati dai documenti in atti.

Le caratteristiche e i dati planimetrici rilevati in sede di sopralluogo risultano parzialmente difformi ai documenti catastali (planimetria catastale) di lievi entità che, pur non necessitando di indispensabili modifiche catastali, determinano significative indicazioni ai fini della valutazione. Si rimanda al paragrafo sulla descrizione del bene.

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;"*

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione sono corretti. Il pignoramento ha colpito la quota di proprietà (100%) spettante al debitore esecutato nella misura del 100%.

c. *"verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;"*

L' immobile oggetto di pignoramento, ubicato nel Comune di Acireale, in via Scaccianoce 36 (agli atti, via Scaccianoce,40), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Acireale al Foglio 61 Particella 1179 Sub.2 **è di proprietà del debitore esecutato** , [redacted] in ragione del 100/100. La proprietà è pervenuta per compravendita in data 20/03/1993 – notaio Tropea Francesco – Rep.162373 (ALL5).

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

Al fine di verificare la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, lo scrivente ha effettuato, relativamente all' immobile oggetto di esecuzione, ispezioni ipotecarie e catastali, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Catania – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare e presso l'archivio notarile. Le ispezioni ipotecarie

[ALL. 6] attengono al periodo compreso fra 01 Ottobre 1990 ed il 15 Aprile 2026 comprendendo quindi il ventennio antecedente alla data del pignoramento (10/03/2022).

L' immobile pignorato è un appartamento ubicato al piano primo dell'edificio sito in Acireale in via Scaccianoce, all'attuale civico 36 (eagli atti via Scaccianoce, 40).

La storia catastale della particella è quella riportata nella visura storica catastale [ALL. 7].

Particella 11179 sub 2

Unità immobiliare dal 09/11/15 **Foglio: 61 –part.1179 sub 22**	Dall'impianto meccanografico 30/11/87
Unità immobiliare dal 09/11/92 **Foglio: 61 –part.1179 sub 2**	Variazione del quadro tariffario
Unità immobiliare dal 09/11/15 **Foglio: 61 –part.1179 sub2**	Variazione del 09/11/15-Inserimento in visura dei dati di superficie

L'immobile, entro il ventennio dalla data del 10/03//2022, è stato di proprietà dell'esecutato (atto di compravendita del 22/03/1993) .

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;"

La documentazione prodotta per l' immobile pignorato ubicato nel Comune di Acireale, per il quale è stata effettuata la trascrizione del pignoramento è risultata completa al fine di procedere allo specifico accertamento.

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

Dalle ispezioni ipotecarie, effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Catania – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, per l' immobile pignorato, sussistono le formalità appresso elencate che dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento:

TRASCRIZIONE	Data	Reg. gen.	reg. part.	immobili	foglio	part.	Sub.
	29/03/1993	**10897**	**8427**		61	1179	2

TITOLO			
Descrizione	ATTO NOTARILE		ATTO TRA VIVI
Data	**22/03/1993**	Descrizione	COMPRAVENDITA
Not./pubb. Uff	Notaio Tropea Francesco	==========	==
Rep./ Racc.	162373/22510		

A FAVORE		CONTRO	
Nome Cognome Data Cod. Fisc.	quota	Nome Cognome Data Cod. Fisc.	quota
[redacted] **Cod. Fisc:** [redacted]	1/1	[redacted] **Cod. Fisc.:** [redacted]	1/1

ISCRIZIONE [ALL. 8]	Data	Reg. gen.	reg. part.	immobili	foglio	part.	Sub.
	22/02/2022	**7454**	**81**		61	1179	2

TITOLO			
Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO		IPOTECA GIUDIZIALE
Data	**18/10/21**	Descrizione	DECRETO INGIUNTIVO
Not./pubb. Uff	Giudice di Pace - Acireale		==
Rep./ Racc.	405 /21		

A FAVORE		CONTRO	
Nome Cognome Data Cod. Fisc.	quota	Nome Cognome Data Cod. Fisc.	quota
RE START1 SPV S.R.L. **Cod. Fisc:09233380964**	1/1	[redacted] **Cod. Fisc:** [redacted]	1/1

TRASCRIZIONE [ALL. 9]	Data	Reg. gen.	reg. part.	immobili	foglio	part.	Sub.
	24/04/2023	**19563**	**14881**		61	1179	2

TITOLO			
Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO		ATTO ESECUTIVO CAUTELARE
Data	**20/03/2023**	Descrizione	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE
Not./pubb. Uff	U.N.E.P. –CORTE D'APPELLO CATANIA	Voltura catastale NON automatica	
Rep./ Racc.	22999 ///////		

A FAVORE	CONTRO

Nome Cognome Data Cod. Fisc.	quota	Nome Cognome Data Cod. Fisc.	quota
RE START1 SPV S.R.L.(Milano) Cod. Fisc:10522320968	1/1	[redacted] **Cod. Fisc:** [redacted]	1/1

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

L' immobile pignorato, oggetto di esecuzione, è costituito **da un appartamento** facente parte dell'edificio sito in Acireale ,via Scaccianoce,36 (agli atti al civico 40) – piano primo .

Esso è censito al Catasto Fabbricati come appresso:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup Catastale	Rendita
61	1179	2	-	A/4	5	3 vani	Mq.42 (Totale escluse aree scoperte Mq.42)	€ 94,51

I **dati catastali** emergenti in sede di sopralluogo **sono conformi** con quelli emergenti dai certificati in atti.

In fase di sopralluogo si sono rilevate lievi difformità rispetto alla pianta catastale non rilevanti comunque ai fini della "rispondenza" finalizzata al trasferimento. Nel dettaglio si evidenzia quanto segue:

1) Nel vano di ingresso (uno dei due totali) è st1/1ata praticata sulla parete ovest una apertura che mette in comunicazione l'unità immobiliare in questione con quella limitrofa (di cui l'esecutato è comproprietario per ¼) . Di fatto l'esecutato usa ambedue le unità immobiliari ma la semplice chiusura di tale vano-porta di passaggio individua e definisce con esattezza l'immobile pignorato.

2) Oltre i due vani principali, l'immobile possiede un'appendice (da cui si accede dal pianerottolo della scala comune con l'unità adiacente) che nella planimetria catastale è costituita da un corridoio con, in fondo, due piccoli ambienti chiusi: wc e cucina. Nella realtà il locale wc è stato eliminato e in quello indicato come cucina, ormai non delimitato, è oggi ubicata la lavanderia (pilozzo e lavatrice)

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

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica [ALL. 10] di deduce che l'area su cui ricade l'immobile, ha destinazione A1 nell'attuale Piano Regolatore Generale. In tale area sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento conservativo. Resta vietata l'edificazione di aree libere o da quelle rese libere da crolli o demolizioni dell'edificio.

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

L' immobile in questione è costituito da un appartamento a piano primo di un edificio sito in Acireale nell'attuale civico 36 della via Scaccianoce. Da quanto risulta dall'atto di provenienza, l'immobile è stato edificato dalla stessa venditrice, sulla parte di area a lei ceduta dalla madre con atto del 14/03/1956 'in notar Isidoro Leonardis (atto consultato dal sottoscritto). Non è indicata la data di edificazione dell'immobile pignorato (certo fra il 14/03/59 e 1957 data di catastazione), ma, da quanto indicato dall'ufficio urbanistica del Comune, non esiste alcun documento autorizzativo per tale costruzione. Non si hanno riferimenti neppure della costruzione del piano terra (da cui l'area superiore di edificazione dell'immobile in oggetto) che, è dichiarato avvenuta nel 1941.

Relativamente alla regolarità urbanistica dell'immobile pignorato (ma anche di tutto il fabbricato) è da rilevare che esso è stato edificato, come detto, fra il 1955 e il 15/11/1957 (data di catastazione – ALL.11) in cui il Comune di Acireale non era dotato di strumento urbanistico (primo PRG del 1980) . Inoltre, anche se la legge urbanistica fondamentale del 1942 obbligava di ottenere la licenza edilizia nelle aree del "centro abitato", le amministrazioni locali susseguitesi non hanno mai eseguito e approvato la perimetrazione per individuare tale area. Ne consegue che per l'immobile, la mancata (o non reperibilità) dri alcun documento autorizzatorio, non è elemento caratterizzante un abusivismo. L'immobile pertanto non può dichiararsi abusivo non essendo vigente, all'epoca della costruzione, alcun provvedimento amministrativo/urbanistico che obbligava ad una autorizzazione preventiva.

j. *'verifichi, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, 6^ comma** della **legge n. 47/1985** o dell'**art. 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota"*

Per quanto sopra indicato l'immobile non ha bisogno di sanatoria edilizia e per esso non è stata presentata alcuna istanza relativa.

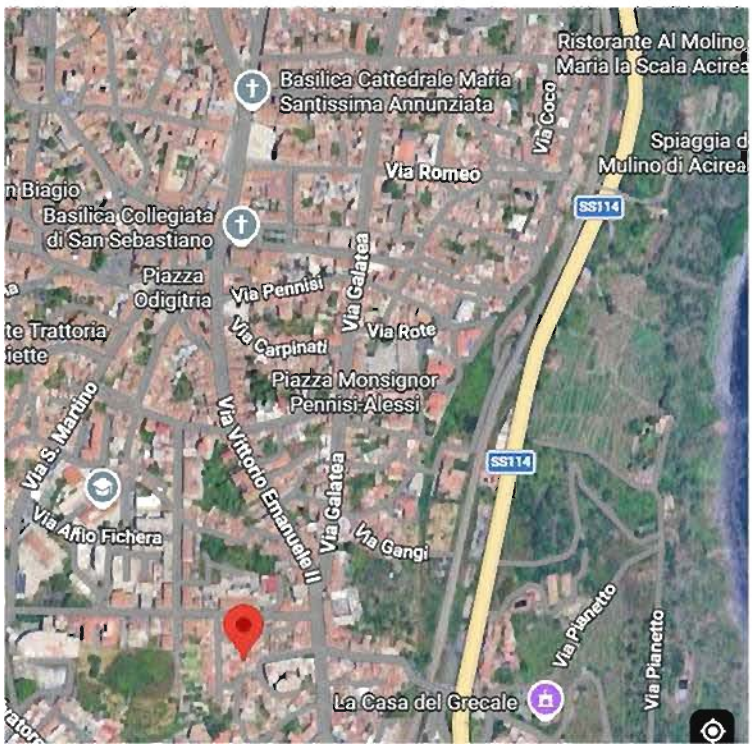
k. *"accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV);""*

L'immobile oggetto di pignoramento, risulta occupato dal debitore .

l. *"elenchi ed* ***individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio*** *la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui 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, 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;"*

L' immobile pignorato è un appartamento sito al piano primo (seconda elevazione fuori terra) di un edificio a due elevazioni ubicato nel centro storico del Comune di Acireale e precisamente nella via Scaccianoce, 36 (agli atti al n. 40).

La zona in cui ricade tale edificio è una zona centrale posta oggi nel centro storico come oggi individuato, ma relativamente periferica rispetto al nucleo storico antico costituente l'antico centro della città caratterizzato dalla cattedrale e l'antica piazza centrale.



La strada in cui è ubicato l'immobile è una traversa, senza sbocco carrabile, di un asse storico principale che dalla zona stazione conduce alla piazza centrale. Trovasi quindi alla " periferia" del centro storico pur facendone parte nella perimetrazione urbanistica.



L'area quindi, a meno della piccola traversa in cui è ubicato l'immobile, è caratterizzata dalla presenza di piccole attività di commercio al minuto di quartiere macelleria, tabacchi, ortofrutta, barbiere ecc).

I servizi pubblici (uffici comunali, poste, banche) si trovano a limitata distanza ovvero nella zona centrale storica. La zona pertanto ha principalmente carattere residenziale.

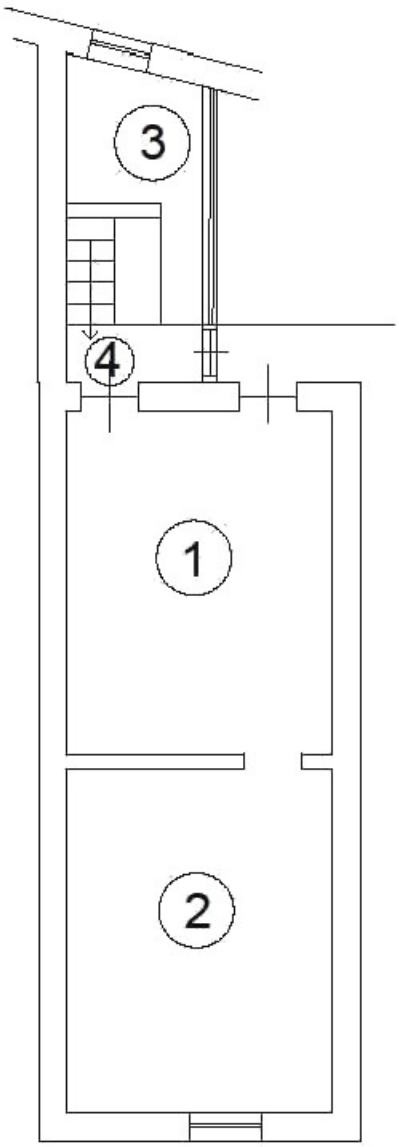


L'immobile, dotato di finiture di media qualità, è riportato in Catasto fabbricati del Comune di Acireale come appresso:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup Catastale	Rendita
61	1179	2	-	A/4	5	3 vani	Mq.42 (Totale escluse aree scoperte Mq.42)	€ 94,51

L'appartamento confina a Nord con area libera su alta proprietà (catastalmente [redacted]), a sud con via Scaccianoce, a ovest col sub 1 dello stesso edificio (catastalmente di proprietà [redacted]

Si descrive l'appartamento con riferimento alla planimetria indicando un numero per ambiente funzionale al riferimento della tabella delle superfici appresso riportata.



L'immobile è ubicato in un piccolo edificio contenente tre unità immobiliari: una a piano terra e due al primo piano. A tale piano si arriva ad un ballatoio (4) che pur facente parte dell'unità immobiliare pignorata, ha una servitù di passaggio a favore dell'adiacente unità immobiliare che non ha altro accesso. (Tale servitù, pur non essendo trascritta, è indicata nell'atto di trasferimento dell'area ceduta agli eredi che separatamente hanno edificato le due unità immobiliari del primo piano).

Dal pianerottolo di arrivo della scala si accede ad un primo vano (1) che, oltre alla porta di accesso , possiede un'altra apertura che dà sul ballatoio suddetto. Dal vano di accesso si accede al vano (2) che possiede solo una apertura (alta) di luce. Dal ballatoio (4) si accede ad un ambiente finestrato non disimpegnato dal corpo scala , che all'origine , ovvero quando fu catastato l'immobile era costituito fa tre parti (tant'è che catastalmente è computato come un vano) : disimpegno/corridoio, wc e cucina; oggi l'originario ambiente cucina è adibito a lavanderia ed è stato eliminato il locale wc. Tutti gli ambienti hanno altezza interna di m. 3,50.

Di fatto l'esecutato [redacted] usufruisce del locale wc dell'unità immobiliare adiacente che è stata unificata con quella pignorata. L'immobile in questione è pertanto attualmente senza servizio igienico. L'unificazione delle due unità immobiliari è avvenuta (solo funzionalmente ma non catastalmente o giuridicamente) tramite la realizzazione di una porta nella parete Est del vano (1) . L'apertura non è stata segnata in planimetria in quanto non fa parte dell'unità posta in vendita.

1 Vano ingresso- soggiorno	Mq. 17,76
2 Vano Letto	Mq. 17,76
3 Disimpegno-lavanderia	Mq. 5,45
4 Ballatoio di accesso	Mq. 1,52
Totale superficie	**Mq. 42,49**

Lo stato dell'edificio si trova in condizioni normali così come l'immobile pignorato e possiede finiture di ordinaria media qualità: si sono rilevati pavimenti in ceramica di ordinaria qualità e infissi in legno di buona qualità. Si sono rilevati inoltre segni di umidità ascendente nel corpo scala. L' unità immobiliare non possiede locale wc mente è fornita di impianti idrico ed elettrico funzionanti.

Per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche l'immobile si colloca nella fascia medio-bassa degli immobili residenziali (non possedendo, di fatto, le caratteristiche di residenzialità).

Relativamente alle difformità rispetto alla pianta catastale (mancanza locale wc e comunicazione con unità limitrofa) si valuta il costo di realizzazione in €. 3.000,00 che si porteranno a detrazione nel calcolo valore dell'immobile. L'intervento non comporta oneri amministrativi rientrando fra gli interventi di " edilizia libera" nella regolamentazione urbanistica siciliana.

m. *"determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato"*

L'immobile, anche con le sue carenze qualitative, costituisce un appartamento per civile abitazione. Dalle indagini è risultato non abusivo e leggermente difforme da quanto indicato agli atti catastali. Tali carenze, mancanza del locale wc e collegamento con l'unità immobiliare adiacente , sono facilmente eliminabili senza spese amministrative (il ripristino dello stato dei luoghi è urbanisticamente classificata come "edilizia libera") e i relativi costi di intervento sono riportati in detrazione al valore nella valutazione del valore dell'immobile.

Valutazione

La valutazione dell'immobile viene eseguita mediando i valori calcolati col metodo di confronto fra prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche e con l'applicazione del valore calcolato applicando le rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

a) Valutazione con prezzi di mercato.

Il prezzo di mercato è riferito alla superficie commerciale che è rappresentata dalla superficie interna (compresi tramezzi) e dal 30% della superficie di balconi e terrazzi (non esistenti nel caso in questione). I valori di riferimento sono quindi di mq. 43,23. Rilevato un costo di mercato di €.850,00/mq si determina un valore del costruito di €. 36.745,00 .

b) Valutazione con parametri OMI.

I valori unitari OMI sono applicabili alla *"Superficie Lorda"* dove con essa secondo le istruzioni dell'Agenzia delle Entrate) viene intesa la superficie coperta (compresi muri esterni di pertinenza ovvero metà spessore per quelli in comune con altre unità immobiliari) sommata alla superficie parametrata degli spazi esterni che nel caso in esame non sono presenti). Applicando tale criterio, la *"Superficie Lorda"* di riferimento dell'appartamento è pari a Mq.57,70. Viene considerato, per confronto col caso in questione e ipotizzando uno stato manutentivo normale un valore unitario reale di €. 800/mq determinando così un valore di €. 46.160,00

c) Calcolo del valore effettivo.

Mediando i due dati ottenuti si ottiene un valore di €. 41.452,00 da cui detraendo i costi di intervento indicati per riportare l'immobile allo stato conforme con la pianta catastale, si determina un valore pari a €.38.452,50 . Si decurta inoltre il 15% del valore calcolato per garanzia di vizi. Si determina quindi un valore definitivo di €. 32.684,62 che si arrotonda a €.33.000,00.

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

Si individua il seguente unico lotto:

LOTTO	IMMOBILE			DATI DI CLASSAMENTO					BASE D'ASTA
	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup Catastale	Rendita	
Lotto unico	61	1179	2	A/4	5	Vani 3	mq 42 (totale escluse aree scoperte mq. 42)	€. 94,51	**33.000,00**

o. "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;

La documentazione fotografica dell'immobile oggetto di stima viene allegata alla presente relazione [ALL. 0].

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

Gli immobili oggetto del pignoramento risultano di proprietà dell'esecutato in ragione del 100/100.

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

L'unico proprietario dell'immobile è il debitore esecutato.

5. Conclusioni

Atteso quanto sopra, ritenendo di aver svolto nel migliore dei modi l'incarico affidatogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e delucidazione.

6. Allegati

Alla presente relazione si allega, per farne parte integrante, la seguente documentazione:

ALLEGATO 0	FOTO
ALLEGATO 1	PEC AL PROCURATORE DELL'ESECUTATO
ALLEGATO 2	VERBALE DI SOPRALLUOGO
ALLEGATO 3	RISPOSTA DEL COMUNE SU RICHIESTA DOCUMENTI
ALLEGATO 4	VISURA CATASTALE ATTUALE
ALLEGATO 5	ATTO DI PROVENIENZA
ALLEGATO 6	ISPEZIONE IPOTECARIA GENERALE
ALLEGATO 7	VISURA STORICA CATASTALE
ALLEGATO 8	ISCRIZIONE IPOTECA DECRETO INGIUNTIVO
ALLEGATO 9	TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO

ALLEGATO 10	CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
ALLEGATO 11	PIANTA CATASTALE CON DATA

Catania, 05/08/2026

Ing. Filadelfo Alessandro