

TRIBUNALE DI CATANIA

VI SEZIONE CIVILE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. Dott. Ing. Salvatore Parisi

Firmato digitalmente da

Salvatore Parisi

CN = Salvatore Parisi
C = IT

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 357/2023 R.G. ES.
PRISMA S.P.V. s.r.l.

G.E. DOTT.SSA CRISTIANA DELFA

Indice

PREMESSA	3
RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI	12
a) <i>Identificazione dei beni pignorati.....</i>	12
b) <i>Verifica dei dati riportati nell'atto di pignoramento.....</i>	12
c) <i>Proprietà del bene pignorato.</i>	13
d) <i>Provenienza del bene.....</i>	13
e) <i>Verifica della completezza della documentazione.....</i>	14
f) <i>Verifica di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....</i>	14
g) <i>Identificazione catastale del bene.....</i>	15
h) <i>Destinazione urbanistica.</i>	16
i) <i>Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia.....</i>	16
j) <i>Presenza di immobili abusivi.</i>	17
k) <i>Possibilità di istanza di condono.....</i>	18
l) <i>Abuso che non sia in alcun modo sanabile.....</i>	18
m) <i>Esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale gravanti.</i>	19
n) <i>Esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati.</i>	19
o) <i>Esistenza di censo, livello o uso civico.</i>	19
p) <i>Importo annuo delle spese condominiali.....</i>	19

q) Soggetti che occupano l'immobile.	19
r) Descrizione del bene.	20
s) Determinazione del valore di stima.	24
t) Determinazione del valore di vendita.	34
u) Opportunità di vendita in un unico lotto o in più lotti separati.	35
v) Documentazione fotografica.	36
w) Valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato	36
x) Beni pignorati in quota.	37
SCHEDA RIEPILOGATIVA.....	38
SCHEDA RIEPILOGATIVA	39
CONCLUSIONI	40
ELENCO ALLEGATI.....	41

PREMESSA

Con decreto del 28 gennaio 2026, l'Ill.mo G. E. del Tribunale di Catania, Dott.ssa Cristiana Delfa, nominava il sottoscritto Dott. Ing. Salvatore Parisi, con studio in Zafferana Etnea (CT) via Poggiofelice n° 33, ed iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A6186, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n° 357/2023 R.G.Es., in sostituzione di altro consulente precedentemente nominato il 07/11/2024 e promossa da PRISMA SPV s.r.l. sottoponendo i seguenti 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;
- 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 o uno dei suoi danti causa 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) In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o 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 degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

- 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 i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- n) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno in opponibili all'acquirente;
- o) verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se via 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 della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**;
- q) 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 (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV**);

- r) elenchi ed **individuati i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- s) determini il **valore di mercato ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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);

- 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 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) *allegghi 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;*
- 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 in particolare 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. 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.

Avvisando il legale del creditore procedente a mezzo PEC (Allegato 1), il Custode Giudiziario a mezzo PEC (Allegato 2), il debitore esecutato – a mezzo raccomandata A/R (Allegato 3) ai soggetti interessati (Allegato 4 e Allegato 5) all'indirizzo rilevato dai certificati di residenza richiesti in data 15/02/2026 all'Ufficio Anagrafe del Comune di Catania e all'Ufficio Anagrafe del Comune di San Giovanni La Punta (Allegati alle generalità degli esecutati) –, l'inizio delle operazioni peritali veniva fissato per il giorno 04/03/2026 alle ore 16:00 sui luoghi in viale Moncada n° 5 – Scala D – Interno 21 – Piano settimo, Catania.

Le comunicazioni di avvio delle operazioni peritali inviate ai soggetti interessati tramite Raccomandata 1 A/R, non essendo state ritirate e, decorso il periodo di giacenza presso il competente ufficio postale, sono state restituite al mittente (Allegato 4 e Allegato 5). In occasione del sopralluogo è stata consegnata ai soggetti interessati la comunicazione di avvio delle operazioni peritali contenuta all'interno della comunicazione precedentemente inviata con raccomandata 1 A/R (Allegato 4 e Allegato 5).

Alla data stabilita il Sottoscritto CTU si è recato sui luoghi e, alla presenza del debitore esecutato, dei soggetti interessati e del Custode Giudiziario – Avvocato Roberto Palazzo, ha avuto accesso all'immobile oggetto di procedura così come riportato nel verbale redatto (Allegato 6). In tale occasione era assente il legale del Creditore procedente.

Completate le operazioni peritali sui luoghi, lo scrivente CTU proseguiva nelle necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di assumere tutti gli elementi utili per rispondere ai quesiti formulati.

Con i dati assunti dagli atti e, con le risultanze delle indagini, è stato possibile redigere la presente relazione corredata della relativa documentazione.

Il compendio immobiliare oggetto di procedura è composto dalla proprietà superficiaria di una unità immobiliare ad uso abitativo, sita nel comune di Catania in viale Moncada n° 5. Per

quanto rilevato dalla documentazione acquisita, l'immobile oggetto di procedura è stato realizzato in virtù della normativa per gli edifici di Edilizia Convenzionata.

Il compendio immobiliare è composto da un unico lotto a cui appartiene il seguente immobile:

- proprietà superficiaria di un appartamento al piano settimo di uno stabile sito a Catania in viale Moncada n° 5 e censito nel catasto dei fabbricati del Comune di Catania al foglio 34 particella 845 subalterno 23.

È doveroso precisare che lo scrivente CTU nello svolgimento dell'incarico assegnato e per rispondere ai quesiti formulati ha dovuto svolgere ricerche presso numerosi pubblici uffici e acquisire informazioni presso soggetti che si occupano della gestione dell'edificio che ospita l'immobile oggetto di procedura:

- Archivio Notarile del Comune di Catania;
- Studio notarile Corsaro di Belpasso (CT);
- Ufficio Urbanistica del Comune di Catania;
- Ufficio Istituto Autonomo per le Case Popolari di Catania – IACP;
- Ufficio del Patrimonio del Comune di Catania;
- Direzione politiche per l'ambiente del Comune di Catania;
- Agenzia delle Entrate – DP di Catania - Ufficio del Territorio;
- Amministratore pro-tempore del condominio di viale Moncada n° 5.

Le molteplici ricerche condotte hanno provocato dei ritardi sull'attività peritale e non imputabili allo scrivente CTU. Per tale motivo e per quanto previsto nel decreto di nomina è stata inoltrata in data 02/06/2026 istanza di proroga all'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni (Allegato 29). A seguito di ulteriori solleciti nei confronti dell'Amministratore pro-tempore del condominio di viale Moncada n° 5, lo scrivente CTU ha acquisito le ulteriori necessarie informazioni per rispondere ai quesiti formulati.

RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

a) Identificazione dei beni pignorati.

Proprietà superficiaria di un appartamento sito nel Comune di Catania, Viale Moncada n° 5, Scala C, interno 21, piano settimo, interno 21, censito nel catasto dei fabbricati del Comune di Catania al foglio 34 particella 845 subalterno 23, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale € 511,29.

- **Confini** (proprietà di terzi riferite all'estratto di mappa – Allegato 7; all'elaborato planimetrico catastale – Allegato 8 e alle visure catastali dei confinanti – Allegato 9):
 - **NORD:** con unità immobiliare di terzi identificata al foglio 34 particella 845 subalterno 22 – Proprietà [REDACTED]/Comune di Catania; con vano scala condominiale e con pianerottolo/vano ascensore;
 - **SUD:** unità immobiliare di terzi;
 - **OVEST:** affaccio su cortile comune;
 - **EST:** affaccio su cortile comune.

È doveroso precisare che nella visura catastale è riportato che l'immobile oggetto di procedura si trova nella scala C, mentre dalla perizia giurata allegata all'atto di compravendita (Allegato 10) si rileva che l'immobile si trova nella scala "D".

b) Verifica dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano corretti. Il pignoramento colpisce per l'immobile oggetto di procedura la quota spettante al debitore esecutato.

c) Proprietà del bene pignorato.

Dall'atto di compravendita acquisito dal sottoscritto C.T.U. (Allegato 10) e, dalla visura catastale storica dell'unità immobiliare (Allegato 11), risulta che il bene oggetto della procedura è così censito:

Comune di Catania – Catasto fabbricati -						
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	rendita
34	845	23	A/3	5	5,5 vani	€ 511,29
Intestazione						
[REDACTED]					Proprietà superficaria per 1/1	
[REDACTED]					Diritto di abitazione	
[REDACTED]					Diritto di abitazione	
Comune di Catania C.F.: 00137020871					Proprietà dell'area	

d) Provenienza del bene.

L'immobile oggetto del pignoramento, è pervenuto a [REDACTED] - esecutato in questa procedura - mediante "Contratto di compravendita con pagamento in contanti" (Allegato 10) rogato dal Notaio Dott. [REDACTED] repertorio n° [REDACTED], raccolta n° [REDACTED] in data [REDACTED], in ragione di 1/1 della proprietà superficaria, da potere di [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] quale soggetto intervenuta per nome e per conto dell'Istituto Autonomo Case popolari di Catania in virtù della procura speciale conferita dal Dottor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] quale Direttore Generale dello stesso Istituto. Con tale atto veniva costituito il diritto di abitazione con diritto di accrescimento al coniuge superstite, in favore [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], entrambi genitori del debitore esecutato.

Con convenzione rogata dal Notaio Dott. Giovanni Vigneri di Catania il 25/11/1997, repertorio n° 66324 il Comune di Catania, ai sensi dell'art. 35 della legge 22/10/1971 n° 865, costituiva a favore dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Catania il diritto di superficie "ad aedificandum" per la realizzazione di alloggi di tipo economico sul lotto compreso nel piano di zona adottato ai sensi della legge 18/04/1962 n° 167 – Programma 112/CT.

A tal proposito il signor [REDACTED], in qualità di assegnatario dell'alloggio oggetto di procedura aveva precedentemente richiesto all'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Catania che la stessa proprietà superficiaria dell'immobile venisse ceduta in compravendita al proprio figlio [REDACTED] che all'epoca del rogito era convivente con i propri genitori ([REDACTED] e [REDACTED]).

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate telematicamente dal sottoscritto C.T.U. dal sito web dell'Agenzia delle Entrate in data 29/04/2026 (Allegato 12) e dalla convenzione stipulata tra il Comune di Catania e l'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Catania (Allegato 13) si rileva che risulta rispettato il principio di continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data del pignoramento.

e) Verifica della completezza della documentazione.

Nessuna segnalazione per incompletezza della documentazione presente nel fascicolo.

f) Verifica di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Come riportato nella relazione notarile presente in atti e, dalle visure ipotecarie richieste telematicamente dal sito web dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali (Allegato 12), a carico dell'esecutato in questa procedura risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria:** Iscrizione nn. 68178/14778 del 22/12/2010 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 17/12/2010, numero di repertorio 54270/14950 - Notaio [REDACTED], sede [REDACTED]. A favore di Unicredit

Società per Azioni Sede Roma, Codice fiscale 00348170101 contro [REDACTED]
[REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], capitale
€ 76.300,00 Totale € 114.450,00, durata 30 anni. Grava su Catania, foglio 34, particella
845, subalterno 23.

- **Trascrizione** nn. 30816/23246 del 23/06/2023 nascente da Verbale di pignoramento immobili del 24/05/2023, numero di repertorio 5184 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Catania, sede Catania. A favore di Prisma SPV S.R.L. Sede Conegliano (TV) Codice fiscale 05028250263 (Richiedente: Studio legale Tumino Via Ing. Migliorisi, 16 Ragusa), contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]. Grava su Catania, foglio 34, particella 845, subalterno 23.

g) Identificazione catastale del bene.

Dall'esame della visura catastale storica (Allegato 11) l'immobile oggetto della procedura risulta così censito nel catasto dei fabbricati del Comune di Catania:

- **Appartamento** sito nel Comune di Catania, Viale Moncada n° 5, Scala C, interno 21, piano settimo, interno 21 - Foglio 34 particella 845 subalterno 23, Categoria A/3 (abitazione di tipo economico), Classe 5, Consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale € 511,29. Intestazione:
 - [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED]
Proprietà superficiaria: 1/1;
 - [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
Diritto di abitazione;
 - [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
Diritto di abitazione;
 - Comune di Catania – C.F. 00137020871 – Proprietà dell'area.

La presentazione dell'ultima planimetria catastale dell'immobile risale al 22/02/1988.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare (Allegato 14), confrontata in sede di sopralluogo, risulta conforme con lo stato di fatto dei luoghi a meno della chiusura a veranda di tutto il balcone del lato Ovest (vedi il successivo paragrafo *"i) conformità alle vigenti norme in materia urbanistico"*)

È doveroso precisare che nella visura catastale è riportato che l'immobile oggetto di procedura si trova nella scala C, mentre dalla perizia giurata allegata all'atto di compravendita (Allegato 10) si rileva che l'immobile si trova nella scala "D".

Lo scrivente, pertanto, rilevando la distribuzione interna dei vari ambienti e le loro misure, ha redatto la planimetria dello stato di fatto dell'unità immobiliare (Allegato 15).

h) Destinazione urbanistica.

Non attinente perché trattasi di fabbricato. È doveroso precisare tuttavia che il fabbricato che ospita l'immobile oggetto di procedura ricade in zona F del piano regolatore generale – P.R.G. – vigente del comune di Catania – *"Aree riservate ad edilizia convenzionata, sovvenzionata o meno a carattere economico e popolare"*.

i) Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia.

Da ricerche effettuate presso l'archivio dell'UTC del Comune di Catania (Allegato 16, Allegato 17), e dalle ricerche effettuate presso l'Istituto Autonomo per le Case popolari di Catania (allegato 18, Allegato 19), il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è ubicato nel Lotto C/5-21 del programma 112-CT del Piano di Edilizia Economico Popolare di Librino.

Il suddetto Lotto è stato assegnato all'Istituto Autonomo per le case Popolari di Catania con Delibera di Giunta del Comune di Catania n° 3035 del 21/10/1997.

L'edificazione è stata realizzata con Concessione Edificatoria n° 367 del 18/07/1980, con concessione in variante n° 614 del 13/09/1982 e concessione in variante n° 302 del 03/06/1987 rilasciate dal Comune di Catania.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Ambiente del Comune di Catania (Allegato 20), è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è dotato di certificato di abitabilità/agibilità (Allegato 21).

Dal rilievo planimetrico eseguito dal sottoscritto CTU per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (fg. 34 part 845 sub 23 – Allegato 15) e dal confronto con la documentazione acquisita (Allegato 17) si rileva la conformità con la planimetria catastale in atti (Allegato 14) e con la planimetria di progetto approvato (Allegato 17) a meno della chiusura a veranda di tutto il balcone del lato Ovest (balcone 2). Da quanto riferito in sede di sopralluogo dall'esecutato e dai soggetti che occupano stabilmente l'immobile (genitori dell'esecutato) in forza del diritto di abitazione non è stata richiesta l'autorizzazione per l'esecuzione delle opere di chiusura a veranda di tutto il balcone del lato Ovest (balcone 2).

j) Presenza di immobili abusivi.

Per quanto riportato nel paragrafo *"I) Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia"* e dalle ricerche effettuate presso l'archivio urbanistico storico del Comune Catania è stato rilevato che l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato con Concessione Edificatoria n° 367 del 18/07/1980, con concessione in variante n° 614 del 13/09/1982 e concessione in variante n° 302 del 03/06/1987 rilasciate dal Comune di Catania. Dal confronto tra lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare ad uso abitativo (Allegato 15) si rileva la conformità con la planimetria catastale in atti (Allegato 14) ma si riscontra una difformità con il progetto approvato per la chiusura a veranda di tutto il balcone del lato Ovest (Allegato 17). Da quanto riferito in sede di sopralluogo dall'esecutato e dai genitori dell'esecutato che abitano stabilmente l'immobile in forza del diritto di abitazione è emerso che non è stata richiesta

l'autorizzazione per l'esecuzione delle opere di chiusura a veranda di tutto il balcone del lato Ovest (Balcone 2).

k) Possibilità di istanza di condono.

Per quanto riportato nel paragrafo "l) Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia" e nel paragrafo "j) Presenza di immobili abusivi" è opportuno osservare quanto segue:

- la totale chiusura a veranda del balcone sul lato Ovest realizzata in epoca non definita, rientra tra le opere contemplate dall'art. 20 della L. R. n. 4 del 16/04/2003 che prevede che il proprietario, anche nel caso di opere già realizzate, presenti agli Uffici Competenti, una relazione asseverata a firma di un professionista abilitato alla libera professione che asseveri le opere compiute insieme al pagamento di un importo pari a € 25,00 per ogni metro quadrato di superficie chiusa a veranda. Pertanto l'importo da pagare sarà:

art. 20 comma 3 L.R. n° 4/2003: 8,58 mq x 25,00 € /mq = € 214,50;

È infine necessario procedere al conseguente riallineamento catastale dell'immobile mediante:

- procedura DocFa che comporta spese tecniche pari a € 500,00;

Pertanto, l'importo totale da pagare per la regolarizzazione dell'immobile risulta pari a € 714,50

È doveroso precisare che non sono state rinvenute certificazioni sugli impianti esistenti (elettrico, idrico, ecc) e pertanto sarà necessario acquisirle. Si stima un importo di € 500,00.

l) Abuso che non sia in alcun modo sanabile.

Per quanto rilevato nei paragrafi "l) Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia", nel paragrafo "j) Presenza di immobili abusivi" e nel paragrafo "k) possibilità di istanza di condono" non si rilevano abusi che non siano in alcun modo sanabili.

m) Esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale gravanti.

Non si rilevano altre circostanze oltre a quelle già segnalate.

n) Esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati.

Non si rilevano altre circostanze oltre a quelle già segnalate.

o) Esistenza di censo, livello o uso civico.

Non si rileva tale circostanza.

p) Importo annuo delle spese condominiali.

L'Amministratore pro-tempore del condominio, su richiesta e sollecito dello scrivente CTU (Allegato 22), ha precisato quanto segue (Allegato 23):

- millesimi unità abitativa: il condominio non è dotato di tabelle millesimali, pertanto le spese condominiali vengono ripartite in parti uguali tra i condomini;
- l'importo della quota ordinaria condominiale mensile ammonta a € 28,00;
- non risultano ulteriori informazioni da segnalare in merito a lavori straordinari deliberati o altre pendenze, salvo quanto sopra indicato.

L'amministratore ha segnalato inoltre che il debitore esecutato e i soggetti che abitano l'immobile (genitori del debitore esecutato) risultano inadempienti nei confronti del condominio per un importo di € 585,60.

q) Soggetti che occupano l'immobile.

Alla data del sopralluogo del 04/03/2026, l'unità immobiliare oggetto di procedura - Fg. 34 part. 845 sub. 23 risultava essere occupata in maniera stabile e continuativa dai genitori del debitore esecutato ([REDACTED] e [REDACTED]) in virtù del diritto di abitazione con diritto di accrescimento in favore del coniuge superstite costituito con il "Contratto di

compravendita con pagamento in contanti" (Allegato 10) rogato dal Notaio Dott. [REDACTED] di [REDACTED], repertorio n° [REDACTED], raccolta n° [REDACTED] in data [REDACTED]. Ad ulteriore riprova di quanto sopra veniva mostrata l'ultima bolletta utile della fornitura elettrica intestata a [REDACTED] (Allegato 24).

r) Descrizione del bene.

L'edificio a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione, è adiacente al viale Moncada con accesso dal civico 5 e fa parte di un complesso condominiale a carattere abitativo (Foto n° 1-3). La costruzione sorge nel quartiere di Librino nella periferia Sud del Comune di Catania (Allegato 25) ed identificata nel vigente strumento urbanistico come zona omogenea "F – Aree riservate ad edilizia convenzionata, sovvenzionata o meno a carattere economico e popolare" (art 17 delle norme di attuazione).

L'edificio che ospita l'immobile in esame è stato realizzato a partire dalla metà degli anni '80 del secolo scorso, è costituito da più elevazioni fuori terra ed ha una struttura portante in cemento armato con copertura piana.

Al momento del sopralluogo lo stato di conservazione dell'edificio è tale da richiedere delle opere di manutenzione a breve e a medio periodo legate alla presenza di scrostature di intonaco sulle facciate, fenomeni di infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla copertura e ben visibili sulle facciate, riparazione delle colonne di adduzione dell'acqua e delle colonne di scarico, riparazione delle parti di calcestruzzo delle travi e dei pilastri ammalorate dagli agenti atmosferici, riparazione dell'intradosso dei balconi e dei frontalini/parapetti dei balconi (Foto n° 4 - 6).

Il bene oggetto della presente valutazione è costituito dalla proprietà superficiaria di una unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano settimo dello stabile condominiale a cui appartiene. L'accesso all'edificio avviene dalla zona porticata dell'edificio ed antistante al cortile comune (Foto n° 7).

Dal portone di ingresso si accede all'androne (Foto n° 8, 9) ed al vano scala di accesso ai vari piani (Foto n° 10 – 12). L'appartamento ha una consistenza di quattro vani, un ingresso, un disimpegno suddiviso in più porzioni, una lavanderia, un servizio igienico, e si completa con due balconi di affaccio sulle aree condominiali e di cui uno sul lato Est e l'altro sul lato Ovest interamente chiuso a veranda.

L'unità immobiliare ha i seguenti confini (proprietà di terzi riferite all'estratto di mappa – Allegato 7; all'elaborato planimetrico catastale – Allegato 8 e alle visure catastali dei confinanti – Allegato 9):

- **NORD:** con unità immobiliare di terzi identificata al foglio 34 particella 845 subalterno 22 – Proprietà [REDACTED] Comune di Catania; con vano scala condominiale e con pianerottolo/vano ascensore;
- **SUD:** unità immobiliare di terzi;
- **OVEST:** affaccio su cortile comune;
- **EST:** affaccio su cortile comune.

L'unità immobiliare possiede i seguenti dati catastali (Allegato 11):

Comune di Catania – Catasto fabbricati -						
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	rendita
34	845	23	A/3	5	5,5 vani	€ 511,29
Intestazione						
[REDACTED]					Proprietà superficiaria per 1/1	
[REDACTED]					Diritto di abitazione	
[REDACTED]					Diritto di abitazione	
Comune di Catania C.F.: 00137020871					Proprietà dell'area	

L'attuale disposizione interna dell'immobile fornisce una Superficie Utile Netta pari a 80,94 mq. Il balcone 1 con affaccio sul lato Est fornisce una superficie di 4,20 mq, il balcone 2 con affaccio sul lato Ovest e interamente chiuso a veranda fornisce una superficie di 8,58 mq. L'altezza utile interna risulta pari a 2,70 m. Al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare risulta essere in buone condizioni di manutenzione e presenta, in generale, le seguenti finiture:

- pavimento a tappeto realizzato con mattonelle di ceramica ad esclusione del bagno che hanno dimensioni e coloriture diverse;
- pavimento dei balconi con mattonelle di gres;
- bagno con pavimenti e pareti rivestiti con mattonelle di ceramica di colore chiaro;
- lavanderia con pavimenti e pareti rivestiti con mattonelle di ceramica di colore chiaro;
- bagno con lavabo, vaso igienico, bidet e vasca da bagno. La rubinetteria è di tipo monocomando;
- lavanderia con pilozza, vaso igienico, lavabo e doccia. La rubinetteria è di tipo monocomando;
- pareti e soffitti tinteggiati con pitture colorate al ducotone. In alcuni ambienti le pareti sono tinteggiate con tinte con glitter;
- porta di ingresso di sicurezza e rifinita a legno;
- infissi esterni in alluminio preverniciato di colore chiaro con vetro camera e dotati di serrande in pvc;
- porte interne in legno tamburato con inserti in vetro a specchio;
- veranda su balcone con elementi in alluminio anodizzato di colore bronzato con vetri;
- piano cottura con bombola del gas;
- scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto idrico sottotraccia;

- impianto citofonico;
- impianto telefonico per linea fissa;
- impianto di riscaldamento centralizzato non funzionante;
- presenza di split a parete nel vano 1, nel vano 2, nel vano 3 e nel vano 4;
- presenza di luce di emergenza nel vano 4.

L'immobile presenta la seguente distribuzione interna:

la porta di accesso all'unità immobiliare (Foto n° 13) immette nell'ingresso (Foto n° 14 – 16). Nell'ingresso, dalla porta sulla sinistra si accede al vano 1 (Foto n° 17, 18) e, a seguire, si accede al balcone 1 (Foto n° 19, 20). Dalla porta sulla destra dell'ingresso si accede al vano 2 (Foto n° 21, 22) e, a seguire, al balcone 2. Dall'ingresso, si accede al disimpegno 1 (Foto n° 23, 24) e, dalla porta sulla destra, si accede alla lavanderia (Foto n° 25, 26). Dal disimpegno 1 si accede al disimpegno 2 (Foto n° 27, 28) e, procedendo in senso orario si accede al vano 3 (Foto n° 29, 30) al bagno (Foto n° 31, 32) e al vano 4 (Foto n° 33, 34). Dal vano 4, come dal vano 2, si accede al balcone 2 interamente chiuso a veranda (Foto 35 - 37). All'interno dell'appartamento si rilevano alcuni degradi consistenti nella presenza di piccoli rigonfiamenti su una porzione del soffitto del vano1 (Foto n° 38); presenza di screpolature localizzate del soffitto del bagno in corrispondenza della colonna di scarico (Foto n° 39); presenza di una piccola crepa nell'angolo del vano 4 che comunica con l'esterno e, probabilmente legato all'azione degli agenti atmosferici sulla struttura in cemento armato del pilastro (Foto n° 40).

L'impianto elettrico dell'unità immobiliare non risulta dotato di interruttore differenziale, come riportato nell'atto di compravendita, ne di Certificazione ex Legge 46/90. Il necessario adeguamento minimo comporta, pertanto, una spesa stimata in €. 500,00.

s) Determinazione del valore di stima.

Prima di procedere alla stima dell'unità immobiliare oggetto di procedura, è indispensabile e doveroso esplicitare alcune premesse di rilevante importanza:

- 1) come già detto, l'immobile in esame fa parte di un edificio condominiale multipiano, di tipo economico, costruito in Cooperativa Edilizia su terreno di proprietà comunale. Tale tipologia di costruzione è, in generale, regolata da una "Convenzione per la costituzione di Diritto di Superficie su area destinata ad edilizia residenziale ai sensi dell'art. 35 della Legge 22/10/1971 n° 865 - Cooperative Edilizie" (Allegato 13), Convenzione, appunto, intercorsa tra il Comune di Catania e l'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Catania. La costituzione del Diritto di Superficie è stipulata per la durata di anni 99 dalla data di consegna delle aree stesse. Alla scadenza del predetto termine, il Diritto di Superficie dovrà ritenersi estinto a tutti gli effetti, e la proprietà di quanto realizzato su quelle aree passa automaticamente al Comune. È altresì contemplato, alla scadenza, il rinnovo per un ulteriore periodo di anni 99, dietro presentazione della relativa istanza, da inoltrare almeno due anni prima della scadenza del termine di validità previsto, ed a condizione, tra le altre, che la Parte Concessionaria si impegni a versare al Comune il corrispettivo per il rinnovo della Concessione. I criteri per la determinazione di tale corrispettivo fanno riferimento a valori quali il costo di costruzione, costo di espropriazione, deprezzamento per vetustà, ecc. vigenti all'epoca del rinnovo stesso; pertanto al momento non è possibile determinare tale corrispettivo.
- 2) Allo stato attuale, essendo l'immobile in proprietà superficiaria, il prezzo della sua cessione dovrebbe essere determinato dal Comune stesso, come previsto dalla suddetta Convenzione. Con lo scopo di approfondire tale disposizione ed assumere ulteriori e più precise informazioni, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto all'Ufficio Patrimonio del Comune di Catania (Allegato 26) il rilascio dell'Attestato di Valutazione

Alloggio, ovvero la determinazione del “prezzo massimo di cessione” dell'immobile in oggetto. Tale Attestazione ha valenza, altresì, di autorizzazione a vendere il suddetto immobile.

- 3) Dalle ricerche condotte presso il suddetto Ufficio Patrimonio, è emerso che il Comune di Catania, consente la trasformazione del Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà dei lotti assegnati nei vari Piani di Zona del Comune stesso, previo corrispettivo oneroso. Il sottoscritto C.T.U., allo scopo di acquisire ulteriori informazioni, nell'istanza precedentemente formulata all'Ufficio Patrimonio del Comune di Catania ha richiesto la documentazione attestante l'importo da versare per trasformare il Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà (Allegato 26);
- 4) Dalla documentazione fornita dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Catania su formale istanza di accesso agli atti da parte dello scrivente CTU (Allegato 18), e dall'esame del contratto di compravendita (Allegato 10) è emerso che lo stesso Ente “è titolare del diritto di prelazione ai sensi della Legge n° 560/1993 e tale diritto potrà essere estinto mediante monetizzazione sulla base di quanto previsto dalle disposizioni vigenti, recepite con Deliberazione del Commissario di Amministrazione dell'Ente n° 33 del 06/10/2021 con il versamento in favore dell'Istituto Autonomo Case Popolari di Catania della somma complessiva di € 7.991,05 comprensiva di IVA e di spese di attestato” (Allegato 19);
- 5) Allo stato attuale, l'immobile è anche gravato dal diritto di abitazione in favore dei genitori del debitore esecutato che vi abitano in maniera stabile e continuativa con diritto di accrescimento in favore del coniuge superstite. Per la valorizzazione **al momento della stima** “dell'incidenza della nuda proprietà superficiaria” in capo al debitore esecutato e per la quantificazione “dell'incidenza del diritto di abitazione con accrescimento in favore del coniuge superstite” in capo ai genitori del debitore esecutato, considerato che il diritto di abitazione in esame è riferito ad un immobile

residenziale, è possibile individuare le suddette incidenze con procedimento di calcolo simile a quello del diritto di usufrutto mediante l'impiego delle tabelle aggiornate per la determinazione del diritto di usufrutto (Gazzetta Ufficiale, Serie Generale, n. 302 del 31 dicembre 2025 – Decreto del MEF del 24/12/2025 – Adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto e delle rendite o pensioni per l'anno 2026). Per l'identificazione al **momento della stima** *"dell'incidenza del diritto di abitazione con diritto di accrescimento in favore del coniuge superstite"* si farà riferimento alla minore età anagrafica tra i due genitori del debitore esecutato. È doveroso precisare, tuttavia, che tale incidenza varia nel tempo in funzione dell'età del soggetto che usufruisce di tale diritto e si riduce nel tempo all'aumentare della sua età anagrafica.

6) Sulla scorta degli atti e delle informazioni assunte presso l'Ufficio Patrimonio del Comune di Catania (Allegato 27), dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Catania (Allegato 19) e riassumendo quanto sin qui esposto, è possibile formulare le seguenti conclusioni:

- Per quanto riportato nella nota pec ricevuta dall'Ufficio Patrimonio del Comune di Catania (Allegato 27) si rileva che *"Il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà del lotto C/5, del piano di zona Librino, identificato in Catasto al foglio 34 particella n. 845, determinato ai sensi e secondo i parametri stabiliti dalla Deliberazione della Giunta Comunale n. 115 del 30/05/2024, in relazione alla superficie del lotto pari a mq 4.708, e calcolato come di seguito specificato è € 2.796,26.*

*Ai fini della stipula dell'atto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, gli aventi diritto dovranno effettuare il versamento dell'importo di € 2.796,26 mediante bonifico bancario o postale in favore del Comune di Catania, presso UNICREDIT S.p.A., IBAN: IT51J0200816917000300036314.
Con riferimento alla richiesta relativa alla determinazione del prezzo massimo di*

cessione e al rilascio dell'autorizzazione alla vendita dell'alloggio, si rappresenta che l'art. 5 della Legge Regionale Sicilia n. 21 del 02/10/2020 ha disposto la decadenza, decorso il termine di venticinque anni dalla stipula della convenzione, dei vincoli concernenti la determinazione del prezzo di cessione, del canone di locazione e degli eventuali diritti di prelazione previsti dalle convenzioni stipulate ai sensi della Legge n. 865/1971.

Quanto ai requisiti soggettivi previsti per l'assegnazione degli alloggi di edilizia agevolata, si evidenzia che gli stessi sono stati abrogati dalla Legge n. 179/1992. Pertanto, per le aree comprese nei piani di edilizia economica e popolare, l'acquirente non è più tenuto a dimostrare il possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa, salvo che tali requisiti siano espressamente previsti dalla convenzione stessa (cfr. Corte di Cassazione, Ordinanza n. 9479/2025 dell'11/04/2025).

Pertanto, nel caso di specie, si ritengono non più applicabili i sopra richiamati vincoli previsti dalla convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 della Legge 22/10/1971 n. 865 e successive modificazioni".

- *l'Aggiudicatario, pertanto, potrà riscattare l'area in Diritto di Superficie trasformando tale diritto in Diritto di Proprietà; ad oggi l'importo di tale riscatto è pari ad €. 2.796,26 più spese notarili. Il pagamento in unica soluzione da diritto ad uno sconto del 5% (Allegato 27);*
- *affinché l'immobile in esame possa essere venduto, per quanto precisato dall'IACP (Allegato 19), è necessario che venga affrancato il diritto di prelazione in favore dell'Istituto Autonomo Case Popolari di Catania che, ad oggi risulta € 7.991,05 comprensivo di IVA e spese di attestato.*

Per effettuare una stima dell'immobile in esame, sono stati presi in considerazione due diversi metodi di stima e, successivamente, sono stati mediati i valori ottenuti:

- 1) Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito.
- 2) Metodo di stima a reddito.

Le due metodologie di cui sopra prevedono l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate – O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito.

Determinazione della superficie commerciale

La *superficie commerciale* dell'immobile oggetto di valutazione è stata determinata facendo riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate", misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Nella determinazione della superficie commerciale sono state ricomprese, in quota, le superfici delle pertinenze e degli accessori che sono direttamente comunicanti o non direttamente comunicanti con i vani principali.

Qualora le pertinenze (balconi, terrazzi e similari), siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori la superficie è stata computata come di seguito:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25,00;

- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25,00.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Alla luce di quanto sopra, la superficie commerciale (S_c) è:

$$S_c = S_{Lab} + S_{rb} + S_{rV}$$

$$S_c = 92,09 \text{ mq} + 1,26 \text{ mq} + 4,29 \text{ mq} = 97,64 \text{ mq}$$

S_{Lab} = Superficie lorda dell'unità abitativa = 92,09 mq

S_{rb} = Superficie ragguagliata balcone 1 = $(4,20 \times 0,30) = 1,26 \text{ mq}$.

S_{rV} = Superficie ragguagliata veranda = $(8,58 \times 0,50) = 4,29 \text{ mq}$.

La superficie commerciale complessiva così misurata risulta essere 97,64 mq.

Assunzione del valore unitario di stima.

La metodologia utilizzata prevede l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate – O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferita all'anno 2025 - 2° semestre - ultima disponibile e riguardante la zona in cui si trova l'immobile oggetto di procedura.

Tale valore, sarà opportunamente corretto con dei coefficienti che tengono conto della zona di ubicazione dell'immobile, delle condizioni dell'edificio in cui si trova l'unità immobiliare e le condizioni della stessa unità.

Per la zona in esame (Zona E3) sono riportati, per la tipologia "Abitazioni di tipo economico" e, per uno stato conservativo "normale", quotazioni di mercato che variano da un minimo di

570,00 €/mq ad un massimo di 840,00 €/mq (Allegato 28). Ai fini della presente stima, considerato che l'immobile in oggetto ha categoria catastale A/3 (abitazioni di tipo economico), tenuto conto dell'ambito di zona in cui ricade l'immobile e tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'unità immobiliare, e delle condizioni oggettive in cui esso si trova è possibile assumere quale prezzo di mercato **il valore unitario di 820,00 €/mq.**

Coefficiente di zona.

Ai fini della presente valutazione si considera come "zona" un intorno abbastanza prossimo all'edificio in cui si trova l'immobile da stimare.

L'unità immobiliare oggetto di procedura, fa parte di un edificio condominiale multipiano, di tipo economico, costruito dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Catania – IACP -, inserito in un complesso edilizio di più edifici, ed ubicato nel quartiere di Librino, Catania, in Viale Moncada n°5, strada di discreta importanza del quartiere.

La zona dispone di servizi comuni quali scuole, ambulatori, trasporti pubblici, ecc.; si riscontra, inoltre, la presenza di alcuni esercizi commerciali di varia natura, ed è dotata della necessaria urbanizzazione primaria quale acqua, luce, telefono, gas, ecc..

La zona non presenta elementi estetici predominanti, nè sono presenti scorci caratteristici particolari, ma sono stati rilevati elementi artificiali di particolare impatto visivo, quali ad esempio tralicci dell'alta tensione, grattacieli, ecc.

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **0,96.**

Coefficiente del fabbricato.

Il fabbricato che ospita l'unità immobiliare in esame si affaccia sull'asse viario del viale Moncada. La composizione architettonica generale dell'edificio è semplice e non presenta finiture di particolare pregio architettonico. La conservazione dello stabile, nel suo complesso,

non risulta essere in normali condizioni, ravvisando la necessità di opere di manutenzione a breve e a medio periodo legate alla presenza di scrostature di intonaco sulle facciate, fenomeni di infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla copertura e ben visibili sulle facciate, riparazione delle colonne di adduzione dell'acqua e delle colonne di scarico, riparazione delle parti di calcestruzzo delle travi e dei pilastri ammalorate dagli agenti atmosferici, riparazione dell'intradosso dei balconi e dei frontalini/parapetti dei balconi.

Il portone d'ingresso dell'edificio è esteticamente e qualitativamente ordinario; il vano scala, è poco luminoso, non risulta avere qualsivoglia carattere architettonico ed estetico e si presenta in condizioni quasi ordinarie di manutenzione.

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **0,95**.

Coefficiente dell'unità immobiliare.

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte: l'illuminazione naturale dell'alloggio, analizzandola in più parti del medesimo, può essere giudicata nel suo complesso come adeguata per le ordinarie esigenze abitative; esso risulta altresì, essere ventilato in maniera normale, garantendo quindi un idoneo ricambio d'aria; gli ambienti, o zone, destinate alle attività giornaliere sono normalmente soleggiati; la dimensione dei vani è buona, in quanto essi risultano consoni alle normali esigenze abitative; il bagno risulta dotato dei necessari sanitari; lo sviluppo delle pareti del vano 4 e la geometria dello stesso che, al momento del sopralluogo è adibito a cucina, consente una soddisfacente installazione di tutti gli elettrodomestici essenziali.

L'alloggio esteticamente presenta le seguenti valutazioni: la porta d'ingresso all'abitazione non presenta caratteri estetici di rilievo; le porte interne all'abitazione sono in legno con inserti in vetro a specchio, sono di qualità e forma estetica ordinaria e si presentano in buone condizioni di conservazione; i rivestimenti murali di finitura dei vani, dell'ingresso e dei

disimpegni sono in buone condizioni di conservazioni; la pavimentazione è giudicabile come gradevole ed in buone condizioni; sia nel bagno che nella lavanderia si rileva la presenza di un rivestimento delle pareti di colore ordinario ed in buone condizioni; la lavanderia è dotata di lavabo, pilozza, doccia e di un vaso igienico; il bagno è dotato di lavabo, vaso igienico, bidet e vasca da bagno; la rubinetteria dei sanitari e i sanitari presenti nell'abitazione sono di qualità ordinaria e si presentano in buone condizioni di conservazione; gli infissi nelle varie stanze dell'abitazione hanno caratteri estetici e qualitativi ordinari, essi sono dotati di vetrocamera e serrande in pvc; non sono presenti nell'abitazione, elementi architettonici o rifiniture secondarie di particolare valore.

L'unità abitativa è dotata di normale impianto elettrico, idraulico, telefonico, citofonico e di riscaldamento centralizzato (quest'ultimo oggi non più funzionante); il piano cottura è servito con bombola del gas; è presente uno scaldabagno elettrico nella lavanderia per la produzione di acqua calda sanitaria; in tutti i vani dell'appartamento sono presenti degli split a parete con unità esterna per il condizionamento estivo ed invernale.

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **0,99**.

Calcolo del coefficiente correttivo globale del valore unitario.

Avendo così determinato per ognuna delle tre realtà che influiscono sul valore degli immobili il relativo coefficiente, moltiplicando fra loro i valori derivati si ottiene un coefficiente correttivo complessivo pari a: **0,90**.

Calcolo del valore delle unità immobiliari.

Avendo considerato come valore di riferimento unitario la cifra di 820,00 €/mq e moltiplicandola per il coefficiente correttivo globale di 0,90 è possibile dire che il valore unitario corretto dell'unità immobiliare può essere fissato in 738,00 €/mq. Tenuto conto della

superficie commerciale dell'unità immobiliare che, come sopra detto è pari a 97,64 mq è possibile dire che il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima (Fg. 34 part. 845 sub. 23) è di **€ 72.058,32**.

Metodo di stima a reddito.

La metodologia utilizzata prevede l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferita all'anno 2025 - 2° semestre - ultima disponibile per la zona in cui si trova l'immobile oggetto di procedura.

Per la zona in esame (Zona E3) sono riportati, per la tipologia "*Abitazioni di tipo economico*" e, per uno stato conservativo "*normale*", quotazioni di locazione che variano da un minimo di 2,10 €/mq ad un massimo di 3,00 €/mq (Allegato 28). Ai fini della presente stima, considerato che l'immobile in oggetto ha categoria catastale A/3 (abitazioni di tipo economico), tenuto conto dell'ambito di zona in cui ricade l'immobile e tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'unità immobiliare, è possibile assumere quale valore di locazione **il valore unitario di 2,95 €/mq**.

Calcolo del valore dell'unità immobiliare

1)	Reddito annuo lordo presunto	€ 3.456,48
2)	Spese per imposte assicurazione, oneri di manutenzione straordinaria, ecc (valutati il 30% della quantità di cui al punto precedente)	€ 1.036,94
3)	Reddito annuo netto presunto	€ 2.419,54

Dal reddito annuo netto così ricavato capitalizzato al tasso annuo del 3,50% si ottiene che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è di **Euro 69.129,71**.

I due metodi applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori di stima; per quanto detto il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari a € 70.594,02 ed assumendo come

VALORE DI STIMA = € 71.000,00 in c. t.

Essendo oggetto di valutazione la sola Proprietà Superficiaria, da tale Valore Totale di Stima, dovrà essere detratto l'importo occorrente per trasformare il Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà, pari a €. 2.796,26 più Spese Notarili stimate in €. 2.000,00, per un Totale di €. 4.796,26 ottenendo quindi un valore di 66.230,74.

VALORE DI STIMA DELLA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA = €. 66.000,00 in c.t.

t) Determinazione del valore di vendita.

Il valore di vendita del bene da esecuzione non può coincidere però col valore di stima.

Infatti, per poter determinare il Valore di Vendita dell'immobile in oggetto, dovrà detrarsi:

- l'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Catania ha comunicato di essere titolare del diritto di prelazione sull'immobile oggetto di esecuzione ai sensi della Legge n° 560/1993 che potrà essere estinto con il versamento a favore dello stesso Ente della somma complessiva di € 7.991,05, comprensiva di IVA e spese di attestato liberatorio;
- le somme per la regolarizzazione dell'unità abitativa, valutate complessivamente in € 714,50;

- la somma per le certificazioni e l'adeguamento minimo dell'impianto elettrico ed idrico dell'immobile, valutata complessivamente in € 500,00;
- l'Amministratore pro tempore del Condominio, su richiesta e sollecito dello scrivente C.T.U., ha comunicato l'importo delle quote condominiali non pagate e dovute dall'esecutato (Allegato 23), il cui Importo totale, risulta pari a €. 585,90.

Detraendo gli importi di cui sopra, il valore del diritto di superficie dell'immobile risulta pari a:

$$€ 66.000,00 - € 7.991,05 - € 714,50 - € 500,00 - € 585,90 = € 56.208,55$$

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

Per tenere conto di tale rischio, si detrae dal valore dell'immobile un valore percentuale pari al 15% ottenendo in definitiva un importo pari a €. 47.777,27, pertanto ne segue che:

VALORE DI VENDITA DELLA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA

da esecuzione immobiliare = €. 48.000,00 in c.t.

u) Opportunità di vendita in un unico lotto o in più lotti separati.

Il lotto è unico ed è costituito dalla proprietà superficiaria di un immobile ad uso abitativo, gravata dal diritto di abitazione in favore dei genitori del debitore esecutato con diritto di accrescimento in favore del coniuge superstite che vi abitano in modo stabile e continuativo, sito nel Comune di Catania in viale Moncada n° 5 e censito nel catasto dei fabbricati del Comune di Catania al foglio 34 particella 845 subalterno 23.

v) Documentazione fotografica.

La documentazione fotografica è riportata in allegato alla presente.

w) Valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato .

La quota di pertinenza del debitore esecutato per il bene oggetto di valutazione è in ragione di 1/1 del diritto di superficie. È doveroso precisare che l'immobile è gravato anche dal diritto di abitazione in favore dei genitori del debitore esecutato - [REDACTED] [REDACTED] -, soggetti tra loro coniugati, con diritto di accrescimento in favore del coniuge superstite, e che abitano l'immobile oggetto di procedura in maniera stabile e continuativa.

Il diritto di abitazione, disciplinato dall'art. 1022 del codice civile, consiste nella facoltà di utilizzare un'abitazione limitatamente alle esigenze abitative del titolare e della sua famiglia. Tale diritto è strettamente personale, non è cedibile, si estingue con la morte del titolare e non può essere trasferito né ereditato. Il diritto di abitazione si differenzia dal diritto di usufrutto perché, l'usufruttuario può godere del bene e anche trarne dei frutti, come ad esempio affittarlo o concederlo in uso a terzi, mentre il titolare del diritto di abitazione può unicamente viverci. All'usufrutto, pertanto, corrispondono, per legge, maggiori diritti rispetto al diritto di abitazione.

Secondo vari ed attuali orientamenti, per un immobile con destinazione residenziale, la quantificazione economica del diritto di abitazione può avvenire facendo riferimento alle tabelle di calcolo del valore dell'usufrutto.

Nel caso specifico in esame, ai fini della valorizzazione al **momento della stima** dell'incidenza della "*nuda proprietà superficiaria*" in capo al debitore esecutato e dell'incidenza del diritto di abitazione in capo ai genitori del debitore esecutato con diritto di accrescimento in favore del coniuge superstite (in analogia alla nuda proprietà ed al diritto di usufrutto su un immobile), si farà riferimento alla tabella con le percentuali dell'usufrutto e della nuda proprietà in vigore dal 01/01/2026 così come riportato nel Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 24/12/2026 e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n° 302 del 31/12/2025. Per la quantificazione

al **momento della stima** “dell'incidenza del diritto di abitazione con diritto di accrescimento in favore del coniuge superstite” si farà riferimento alla minore età anagrafica tra i due genitori del debitore esecutato. È doveroso precisare, tuttavia, che tale incidenza varia nel tempo in funzione dell'età del soggetto che usufruisce di tale diritto e si riduce nel tempo all'aumentare della sua età anagrafica.

Nel caso specifico in esame tra i due genitori del debitore esecutato quello con una minore età anagrafica è la Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con un'età anagrafica di anni [REDACTED] (il coniuge [REDACTED] è nato a [REDACTED] il 17/09/1948 ed ha una età anagrafica di anni [REDACTED]).

Pertanto, il valore di “*incidenza percentuale del diritto di abitazione con diritto di accrescimento in favore del coniuge superstite*” (in analogia al diritto di usufrutto), desumibile dalla suddetta tabella e corrispondente allo scaglione di età compresa da [REDACTED] a [REDACTED] anni compiuti risulta essere pari al 45% e, di conseguenza, il valore percentuale dell'incidenza della “*nuda proprietà superficiaria*” (in analogia alla nuda proprietà) risulta essere pari al rimanente 55%.

Si può quindi concludere che, rispetto al valore di vendita della proprietà superficiaria, si hanno le seguenti incidenze economiche:

Valore di incidenza della “nuda proprietà superficiaria”	$0,55 \times € 48.000,00 = € 26.400,00 \Rightarrow € 26.000,00$ in c.t.
Valore di incidenza del “diritto di abitazione con diritto di accrescimento in favore del coniuge superstite”	$0,45 \times € 48.000,00 = € 21.600,00 \Rightarrow € 22.000,00$ in c.t.

x) Beni pignorati in quota.

Non sono presenti beni pignorati in quota.

Scheda Riepilogativa

SCHEDA RIEPILOGATIVA

Proprietà Superficiaria gravata dal diritto di abitazione in favore dei due genitori - tra loro coniugati - del debitore esecutato, con diritto di accrescimento in favore del coniuge superstite, di un appartamento sito nel Comune di Catania, Viale Moncada n° 5, e censito nel catasto dei fabbricati del Comune di Catania al foglio 34, particella 845, subalterno 23, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 511,29.

L'appartamento si trova al piano settimo dello stabile condominiale a cui appartiene, ha una consistenza di quattro vani, un ingresso, un disimpegno suddiviso in più porzioni, una lavanderia, un servizio igienico, e si completa con due balconi di affaccio sulle aree condominiali e di cui uno sul lato Est e l'altro sul lato Ovest interamente chiuso a veranda.

L'attuale disposizione interna dell'immobile fornisce una Superficie Utile Netta pari a 80,94 mq. Il balcone 1 con affaccio sul lato Est fornisce una superficie di 4,20 mq, il balcone 2 con affaccio sul lato Ovest e interamente chiuso a veranda fornisce una superficie di 8,58 mq. L'altezza utile interna risulta pari a 2,70 m.

VALORE DI VENDITA DELLA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA

GRAVATA DAL DIRITTO DI ABITAZIONE = € 48.000,00

DI CUI

Valore di incidenza della “nuda proprietà superficiaria”: € 26.000,00 in c.t.

E DI CUI

Valore di incidenza del “diritto di abitazione con diritto di accrescimento in favore del coniuge superstite”: € 22.000,00 in c.t.

CONCLUSIONI

Con la presente perizia si è cercato di fornire al G.E. oltre la stima tutti i dati necessari per la vendita dell'immobile oggetto della presente esecuzione. Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato si rassegna la presente relazione.

Zafferana Etnea (CT): 07/06/2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Salvatore Parisi

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

Firmato digitalmente da
Salvatore Parisi

CN = Salvatore Parisi
C = IT

ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1 – Comunicazione dell'inizio operazioni peritali al Legale del Creditore;
- ALLEGATO 2 – Comunicazione dell'inizio operazioni peritali al Custode Giudiziario;
- ALLEGATO 3 – Comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali all'Esecutato;
- ALLEGATO 4 – Comunicazione inizio operazioni peritali al Soggetto interessato 1;
- ALLEGATO 5 – Comunicazione inizio operazioni peritali al Soggetto interessato 2;
- ALLEGATO 6 – Verbale delle operazioni peritali;
- ALLEGATO 7 – Estratto di mappa catastale;
- ALLEGATO 8 – Elaborato planimetrico catastale;
- ALLEGATO 9 – Visure catastale dei confinanti;
- ALLEGATO 10 – Titolo di proprietà;
- ALLEGATO 11 – Visura catastale fg. 34 part. 845 sub. 23;
- ALLEGATO 12 – Ispezione ipotecaria fg. 34 part. 845 sub. 23;
- ALLEGATO 13 – Convenzione edilizia tra il Comune di Catania e IACP;
- ALLEGATO 14 – Planimetria catastale fg. 34 part. 845 sub. 23;
- ALLEGATO 15 – Planimetria di rilievo fg. 34 part. 845 sub. 23;
- ALLEGATO 16 – Richiesta di accesso atti – Comune di Catania;
- ALLEGATO 17 – Esito accesso atti – Comune di Catania;
- ALLEGATO 18 – Richiesta di accesso atti – IACP di Catania;
- ALLEGATO 19 – Esito accesso atti – IACP di Catania;

ALLEGATO 20 – Richiesta di accesso atti – Ufficio Ambiente Comune di Catania;

ALLEGATO 21 – Esito accesso atti – Ufficio Ambiente Comune di Catania;

ALLEGATO 22 – Richiesta pendenze economiche condominiali;

ALLEGATO 23 – Esito richiesta pendenze economiche condominiali;

ALLEGATO 24 – Bolletta fornitura elettrica;

ALLEGATO 25 – Localizzazione geografica;

ALLEGATO 26 – Richiesta di accesso atti – Ufficio Patrimonio Comune di Catania;

ALLEGATO 27 – Esito accesso atti – Ufficio Patrimonio Comune di Catania;

ALLEGATO 28 – Quotazioni immobiliari;

ALLEGATO 29 – Istanza di proroga;

ALLEGATO 30 – Ricevute di pagamento R.G.Es. 357/2023.

Documentazione fotografica (da foto 1 a foto 40)

Ricevute di trasmissione perizia: PEC legale Creditore procedente

Ricevute di trasmissione perizia: PEC Custode Giudiziario

Ricevute di trasmissione perizia: PEC legale debitore esecutato

Ricevute di trasmissione perizia: Raccomandata A/R Esecutato

Ricevute di trasmissione perizia: Raccomandata A/R Soggetto interssato1

Ricevute di trasmissione perizia: Raccomandata A/R Soggetto interessato 2

