



Studio tecnico di ingegneria

Ing. Simona Longo

Viale Leonarda Da Vinci n.3

95128 - Catania

cell. 3288172255

e-mail: ing.simonalongo@gmail.com

pec: simona.longo@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA SESTA SEZIONE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA DI STIMA IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. RGE 369/2024

UNITÀ IMMOBILIARE IN CATANIA
VIA URSINO N. 7/A, PIANO SECONDO

GIUDICE

Dott.ssa Cristiana Delfa

PROMOSSA DA: CREDITORE PROCEDENTE.

NEI CONFRONTI DI: DEBITRICE ESECUTATA



INDICE ANALITICO DETTAGLIATO

Indice.....	pag.	1
1. Quadro di sintesi delle risultanze peritali.....	pag.	2
2. Premessa.....	pag.	4
3. Quesiti al mandato.....	pag.	5
4. Svolgimento delle operazioni peritali.....	pag.	6
5. Risposte ai quesiti del Mandato.....	pag.	10
S.1 Determinazione superficie commerciale immobile.....	pag.	42
T.1 Metodo di stima e valutazione dell'immobile.....	pag.	45
❖ Valore di stima	pag.	54
T.2 Applicazione Dei Fattori di Riduzione.....	pag.	52
Del Valore Di Mercato		
6. Considerazioni finali	pag.	56
7. Elenco Allegati		

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNGSMN74S67F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu

1. QUADRO DI SINTESI DELLE RISULTANZE PERITALI

PROC. 369/2024 R.G.ES

Il presente elaborato peritale deve essere esaminato nel suo complesso, evitandone una lettura parziale o decontestualizzata. La tabella e le conclusioni che seguono rappresentano una sintesi dei punti focali, senza pretesa di esaustività. La trattazione è strutturata rispettando la sequenza dei quesiti, articolati secondo lo schema di domanda e risposta.

TABELLA DI IMMEDIATA CONSULTAZIONE DEGLI ELEMENTI ESSENZIALI		
Localizzazione Immobile: Catania in Via Ursino n.7A – Piano Secondo		
1	Diritto reale	Piena ed intera proprietà (1/1) in capo alla debitrice esecutata, quale bene personale acquisito nello stato civile di nubile.
2	Descrizione	Unità immobiliare a destinazione residenziale (appartamento per civile abitazione di tipo economico) tipologia bilocale, facente parte di un fabbricato di impianto storico risalente agli anni '50, costituito da sole tre unità abitative. L'immobile, sito al secondo piano, si compone di due vani principali oltre accessori. Consistenza: Superficie commerciale di circa 51 mq; superficie calpestabile (utile) di circa 45 mq.
3	Stato conservativo e manutentivo	L'immobile versa in condizioni scadenti e necessita di interventi di ristrutturazione integrale. Si riscontrano diffusi fenomeni di distacco e scrostamento delle finiture dei soffitti e finiture d'epoca ammalorate. Le dotazioni impiantistiche (idrica ed elettrica) risultano obsolete e non conformi, rendendone necessario il rifacimento totale.
4	Certificato destinazione Urbanistica (CDU)	Dal CDU rilasciato il 04/03/2026 dal Comune di Catania (F. 69, part. 16202), emergono i seguenti dati: • Pianificazione Vigente: L'immobile ricade in Zona Omogenea "A" (Centro Storico), soggetta alle norme di recupero e conservazione (Art. 11 e 12 N.T.A.). • Vincoli Paesaggistici: L'area è sottoposta a vincolo di Notevole Interesse Pubblico (Art. 136 D.Lgs. 42/2004) e inserita nel Piano Paesaggistico Regionale con "Livello di tutela 1". • Servitù Aeronautica: Sussistono limitazioni alle altezze in relazione agli aeroporti di Fontanarossa e Sigonella. Considerazioni peritali: La presenza del vincolo paesaggistico e la classificazione in Zona A implicano che la regolarizzazione delle difformità rilevate richiede il preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Culturali , con conseguente aggravio di tempi e costi tecnici, di cui si terrà conto nella valutazione.

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNGSMN74567F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu

5	Cronistoria Urbanistica e Conformità: Ved. quesito j)	Immobile realizzato in sopraelevazione nel 1953 e regolarizzato con Concessione in Sanatoria nel 2000. Criticità rilevate: Lo stato dei luoghi non è pienamente conforme ai titoli edilizi e catastali per diversa distribuzione degli spazi interni, creazione abusiva di un terrazzino su ex pozzo luce e incongruenze grafiche nella planimetria catastale (errori di orientamento e aperture).		
6	Analisi della Conformità Urbanistica, Sanabilità e Oneri Ved. quesiti da k) a m)	A seguito degli accertamenti presso la Direzione Urbanistica del Comune di Catania, è emersa l'assenza di titoli abilitativi successivi alla concessione in sanatoria del 2000. Lo stato dei luoghi presenta difformità che richiedono i seguenti interventi di regolarizzazione: 1. Sanabilità: Opere Interne: La diversa distribuzione degli spazi interni è regolarizzabile tramite CILA in sanatoria. Tuttavia, poiché l'immobile ricade in Zona Omogenea "A" (Centro Storico) ed è soggetto a Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. 42/2004), la pratica è subordinata al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA. Solaio su pozzo luce: L'opera (terrazzino) non è sanabile poiché altera la sagoma in zona vincolata e insiste su proprietà aliena. Si rende necessario il ripristino dello stato dei luoghi tramite la chiusura degli affacci abusivi, riconducendo il vano alla configurazione legittima del 2000. Agibilità: L'immobile risulta privo di certificato di agibilità. Il futuro aggiudicatario dovrà procedere al deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) previo ottenimento della conformità urbanistica e impiantistica. 2. Valutazione economica degli oneri L'aggiudicatario potrà avvalersi delle agevolazioni previste dall'art. 40 della Legge 47/85 per presentare istanza di sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento. Il costo complessivo per la regolarizzazione amministrativa, tecnica e catastale — comprensivo di sanzioni (oblazioni), diritti di segreteria SUE, oneri per il parere della Soprintendenza, aggiornamento planimetrico (DOCFA), asseverazioni per l'agibilità e competenze professionali — è stimato forfettariamente in € 5.660,00. Tale importo è considerato come passività e deve essere detratto dal valore di mercato del bene ai fini della determinazione della base d'asta. 3. Procedure pendenti Alla data del 23/12/2025, non risultano pendenti ordinanze di demolizione o procedimenti sanzionatori notificati presso i competenti uffici comunali.		
7	Presunto Valore di Mercato	Al detto presunto valore saranno applicate le detrazioni come esplicate in relazione	€ 59.000	
8	Detrazioni	a)	Riduzione per Vendita Giudiziaria (€ 8.850,00): Abbattimento forfettario del	- € 8.850,00

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNGSMN74567F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu

Da pag. 52 relazione		15% applicato per l'assenza della garanzia per vizi (ex art. 2922 c.c.).	
	b)	Il totale delle somme necessarie per ricondurre l'immobile allo stato di legittimità e norma è pari a € 12.460,00. Tale importo comprende: 1. Regolarizzazione Amministrativa e Catastale: Pratiche CILA, DOCFA, SCA e parere della Soprintendenza. 2. Interventi Edilizi e Impiantistici: Ripristino del foro finestra (chiusura accesso solaio abusivo) e rifacimento dell'impianto elettrico.	- € 12.210,00
VALORE DI STIMA DEFINITIVO (BASE D'ASTA):			€ 38.000,00

4. PREMESSA E OGGETTO DELL'INCARICO

La sottoscritta **Dott. Ing. Simona Longo**, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Catania e all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania, espone quanto segue:
Con provvedimento del **21/09/2025**, la **Dott.ssa Cristiana Delfa**, Giudice della VI Sezione Civile del Tribunale di Catania, nominava la scrivente esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare **n. 369/2024 R.G.E.**, promossa da **Creditore Procedente** nei confronti di **Debitrice Esecutata**.

In data 21/09/2025, la scrivente accettava formalmente l'incarico trasmettendo, a mezzo PEC, l'atto di giuramento e la dichiarazione di accettazione (Mod. ALL. 2) sottoscritta con firma digitale. Contestualmente, si procedeva all'analisi dei quesiti (da *a* a *z*) e delle Raccomandazioni Generali per l'attività di esperto (MOD.4/REV), acquisendo la documentazione necessaria allo svolgimento del mandato.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Dall'atto di pignoramento immobiliare, notificato alla parte esecutata su istanza della società creditrice [REDACTED]. (rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED]), risulta sottoposto a esecuzione forzata il diritto di **piena proprietà** della seguente unità immobiliare:

- **Tipologia:** Unità immobiliare destinata a civile abitazione;

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNGSMN74S67F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu

- **Ubicazione:** Catania, Via Ursino n. 7/A, piano secondo;
- **Consistenza:** Due vani ed accessori;
- **Confini:** Via Ursino, proprietà (salvo altri e più precisi confini);
- **Identificazione Catastale (NCEU):** Comune di Catania, Foglio 69, particella 16202, subalterno 10, Categoria A/4, Classe 7, Consistenza 3 vani, Rendita Catastale € 162,68.

5. QUESITI AL MANDATO

- acquisire e allegare le certificazioni catastali, le ispezioni ipotecarie e i titoli di provenienza, effettuando le indagini che seguono sulla scorta degli stessi e non limitarsi a riportare gli accertamenti della relazione notarile;*
- 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;*
- 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;*
- 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 abbiano 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;*
- accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio (le ispezioni ipotecarie debbono essere condotte in modo da risalire fino al primo atto d'acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, per consentire di raggiungere un ragionevole grado di certezza circa la titolarità, in capo all'esecutato, del diritto pignorato e assicurare, in questo modo, la stabilità della vendita (Cass. civ., sez. III, 11 giugno 2019, n. 15597)*

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNC6SMN74567F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu

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

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNGSMN74S67F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu

demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

- n. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- o. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- p. verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- q. accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**;
- r. accerti se i **beni pignorati siano abitati dal debitore** (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) **o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV**).
- s. elenchi ed **individuati i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNGSMN74S67F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu

- t. *determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);*
- u. *tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;*
- v. *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in **unico lotto o in più lotti separati** (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
- w. *alleggi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno due foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- x. *accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- y. *nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*
- z. *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 dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.*

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNGSMN74S67F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu

6. DESCRIZIONE DELLE ATTIVITÀ PERITALI E SOPRALLUOGO

Il sottoscritto esperto stimatore, accettato l'incarico e previo contatto con il Custode Giudiziario, Avv. [REDACTED], provvedeva a comunicare l'inizio delle operazioni peritali alle parti: a mezzo PEC al rappresentante legale del Creditore Procedente e tramite raccomandata A/R al Debitore Esecutato. L'accesso ai luoghi, siti in Catania, Viale Ursino n. 7A, piano secondo, veniva fissato per il giorno 13/10/2025 alle ore 16.00.

In fase preliminare al sopralluogo, lo scrivente acquisiva tramite il portale SISTER (Agenzia delle Entrate) la visura storica, la planimetria catastale, l'estratto di mappa e l'elenco sintetico delle formalità, al fine di raccogliere ogni elemento utile all'espletamento del mandato.

Il giorno fissato, lo scrivente si recava presso l'immobile unitamente al Custode. Era presente il Sig. [REDACTED], in qualità di delegato della Sig.ra [REDACTED] (debitrice eseguita), il quale consentiva l'accesso all'unità immobiliare.

Successivamente al sopralluogo, venivano espletate le necessarie indagini tecniche presso:

- **Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Catania;**
- **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania;**
- **Comune di Catania – Direzione Urbanistica e Gestione del Territorio,** ove si richiedeva il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), rilasciato in data **04/03/2026 (Allegato A).**

Stato dei Luoghi e Caratteristiche dell'Immobile

Dalle verifiche effettuate, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta costituita da un appartamento per civile abitazione posto al piano secondo. L'accesso allo stabile avviene tramite portone d'ingresso prospiciente la via Ursino, che immette in un androne condominiale dal quale, percorrendo il vano scala comune, si raggiunge l'abitazione.

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNGSMN74S67F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu

7. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

a) ... le certificazioni catastali, le ispezioni ipotecarie e i titoli di provenienza ...

In ottemperanza al quesito, lo scrivente ha acquisito e analizzato la documentazione ufficiale, effettuando una verifica diretta presso i pubblici registri. Il bene pignorato consiste in un'abitazione di tipo economico sita in Catania, Via Ursino n. 7A, piano secondo.

1. Accertamenti Catastali

Dalle certificazioni acquisite (Allegati C) si evince quanto segue:

- **Identificativi NCEU:** Comune di Catania, Foglio 69, particella 16202, subalterno 10.
- **Dati Classamento:** Zona censuaria 1, Categoria A/4, Classe 7, Consistenza 3 vani, Rendita Euro 162,68.
- **Superficie:** Totale 61 mq (escluse aree scoperte: 61 mq).
- **Stato di fatto:** La planimetria catastale del 14/11/1985 (Allegato C.3) descrive l'immobile composto da ingresso, due camere, cucina e bagno.
- **Mappa:** La particella 16202 identifica la sagoma del fabbricato all'interno del quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto (Allegato C.1).

2. Ispezioni Ipotecarie

Dall'ispezione ipotecaria effettuata presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania (Allegato E), risultano le seguenti formalità rilevanti:

- **TRASCRIZIONE del 09/07/2004 (R.P. 23069 - R.G. 36031):** Atto di Compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Reina del 07/07/2004 (Rep. 26035/13646). Titolo di provenienza della debitrice.
- **ISCRIZIONE del 09/07/2004 (R.P. 8987 - R.G. 36032):** Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito del Notaio Giuseppe Reina (Rep. 26036/13647).

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNGSMN74S67F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu

- **ISCRIZIONE del 14/06/2024 (R.P. 3293 - R.G. 29560):** Rinnovazione dell'ipoteca volontaria di cui sopra.
- **TRASCRIZIONE del 23/07/2024 (R.P. 27769 - R.G. 36744):** Verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario (Corte di Appello di Catania).

Nota particolare sulla Concessione Edilizia in Sanatoria:

Risulta inoltre trascritta in data 14/06/2000 (R.P. 15112 - R.G. 20438) una Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Catania (Rep. 22/419 del 23/05/2000).

Nota del Perito: Tale trascrizione, pur non essendo citata nell'atto di acquisto del 2004, conferma l'esistenza di provvedimenti amministrativi sull'immobile che rafforzano la necessità di verifica della conformità urbanistica. Sarà pertanto cura dello scrivente, nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia, accertare se tale titolo del 2000 rappresenti l'esito della sanatoria dell'85, al fine di determinare l'esatta legittimità dello stato di fatto rispetto ai titoli abilitativi rilasciati.

3. Titoli di Provenienza e Ricostruzione Storica

Oltre all'atto di acquisto della debitrice del 2004, acquisito presso l'Archivio Notarile (Allegato G.1), la scrivente ha esteso l'indagine a ritroso:

- La **visura catastale storica** documenta le variazioni di intestazione dal 1987 ad oggi.
- L'**ispezione ipotecaria** è stata condotta a partire dal 01/01/1990, consentendo di verificare la regolarità della catena delle trascrizioni (come dettagliato nel paragrafo relativo alla continuità ventennale) e di individuare l'atto del dante causa del 1996.

b) ... identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori ...

Sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 13/10/2025 e dell'esame degli atti depositati e acquisiti, si procede all'esatta identificazione del bene:

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNC6SMN74S67F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
6^a sezione
PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE n°369/2024
Promossa da Creditore Procedente
nei confronti di Debitrice Esecutata



Figura 1: Inquadramento territoriale dell'immobile nel contesto urbano. Immagine satellitare acquisita attraverso Google Earth



Figura 2: Identificazione dell'immobile oggetto di procedura. Immagine satellitare acquisita attraverso Google Earth

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNGSMN74567F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu

1. Descrizione e Dati Catastali

L'immobile pignorato consiste in un appartamento per civile abitazione di tipo economico, ubicato al **piano secondo** di un fabbricato risalente a impianto storico, distribuito su tre elevazioni fuori terra (PT, 1° e 2°), sito in **Catania, Via Ursino n. 7/A**. L'accesso avviene tramite androne e scala condominiale.

L'unità immobiliare è censita al **N.C.E.U. del Comune di Catania** (Allegato C) come segue:

- **Foglio 69, Particella 16202, Subalterno 10;**
- **Categoria A/4, Classe 7, Consistenza 3 vani;**
- **Superficie Catastale:** mq 61 (totale escluse aree scoperte: mq 61);
- **Rendita Catastale:** € 162,68
- **Proprietà:** Debitrice Esecutata, per la quota di 1/1 (piena proprietà).

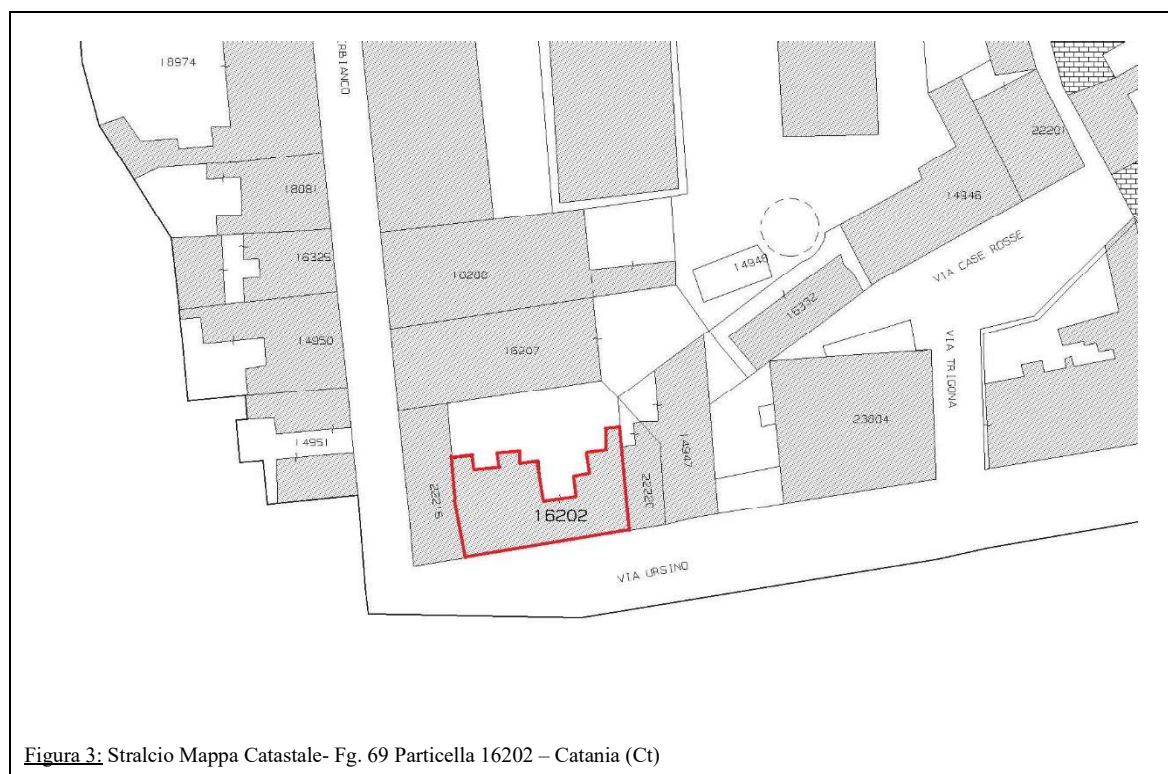


Figura 3: Stralcio Mappa Catastale- Fg. 69 Particella 16202 – Catania (Ct)

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNGSMN74567F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu

2. Confini

Dalle verifiche in loco e dall'esame dei titoli, i confini risultano così definiti:

- **Nord:** distacco su spazio aperto tra edifici limitrofi;
- **Sud:** vano scala condominiale e terrazza di altra ditta prospiciente Via Ursino;
- **Est:** spazio aperto;
- **Ovest:** spazio aperto.

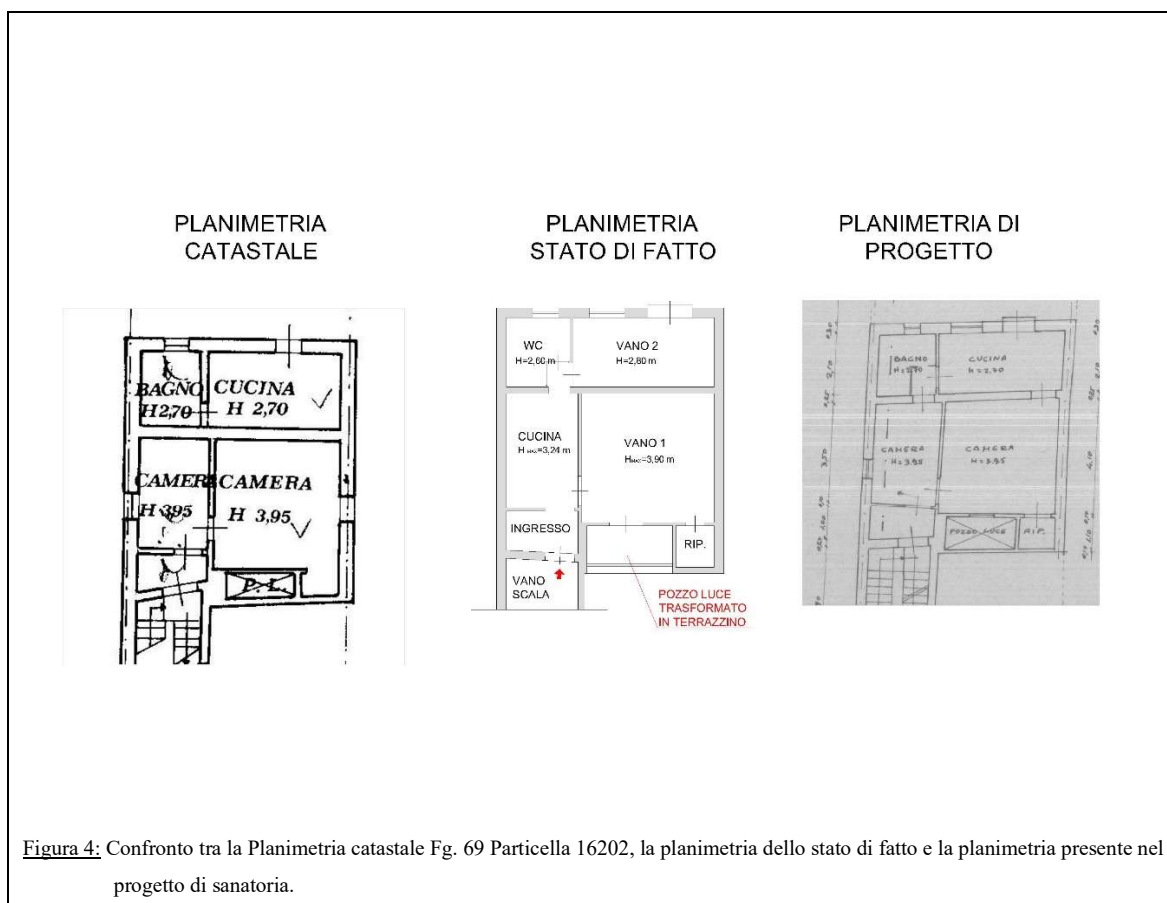
3. Conformità dei dati e rilievi dal sopralluogo

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale d'impianto (del 14/11/1985 - Allegato C.3) e la documentazione urbanistica (Concessione Edilizia in Sanatoria – Allegato D.1), si riscontrano le seguenti **difformità**:

- **Distribuzione Interna:** Si rileva una diversa configurazione degli spazi rispetto alla planimetria del 1985. Nello specifico, la cucina è stata spostata nel vano attiguo all'ingresso.
- **Modifiche Strutturali/Superficie:** È stata accertata la trasformazione di un pozzo luce in terrazzino a livello mediante la realizzazione di un solaio, modifica non presente nel tracciato catastale.
- **Errori di Rappresentazione:** La zona ingresso risulta disegnata in planimetria con orientamento invertito rispetto alla realtà; mancano alcune aperture esistenti mentre è riportata una finestra allo stato di fatto inesistente.
- **Opere in Alluminio/PVC:** All'interno del servizio igienico è stato realizzato un disimpegno con pannelli precari in alluminio e PVC, volto a creare un corridoio di passaggio verso la camera (ex cucina) evitando l'attraversamento diretto del bagno. Tale opera è presente nella planimetria allegata alla **Concessione Edilizia in Sanatoria**, ma non è stata mai recepita nella planimetria catastale.
- **Chiusura Vani:** Risulta tamponata la porta di comunicazione tra il "Vano 1" e il "Vano 2" che figurava invece nel progetto della citata C.E. in Sanatoria.

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNC6SMN74567F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu



c) Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione...

Lo scrivente ha proceduto al confronto analitico tra l'atto di pignoramento notificato, la relativa nota di trascrizione e le risultanze dei registri immobiliari e catastali.

1. Corrispondenza e Completezza dei Dati

Dall'analisi dei documenti sopra citati, si accerta che:

- Sussiste **piena corrispondenza** tra i dati identificativi dell'immobile (foglio, particella, subalterno, indirizzo e consistenza) riportati nell'atto di pignoramento e quelli inseriti nella nota di trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania.
- I dati soggettivi del debitore executato risultano correttamente indicati e coincidono con le risultanze anagrafiche e fiscali.

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNGSMN74567F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu

2. Titolarità del Diritto Pignorato

In merito alle quote staggite, si conferma che il pignoramento ha colpito il diritto di **piena proprietà (1/1)** dell'unità immobiliare sita in Catania, Via Ursino n. 7/A, piano 2. Dalle indagini ipo-catastali effettuate (come meglio dettagliato al punto *a* della presente relazione), si ribadisce che il bene nella sua interezza risulta essere **bene esclusivo** della debitrice esecutata, in forza dell'atto di compravendita del 07/07/2004 (Rep. 26035).

3. Conclusioni sulla Formalità Non si rilevano omissioni o inesattezze tali da indurre incertezza sull'identificazione del bene o del soggetto passivo dell'esecuzione. Pertanto, la nota di trascrizione del **23/07/2024 (R.P. 27769 - R.G. 36744)** deve considerarsi formalmente corretta e idonea a produrre i propri effetti di legge.

"Si segnala che i confini indicati nell'atto di pignoramento, seppur parzialmente discordanti con lo stato di fatto attuale per intervenute variazioni nelle ditte limitrofe, non inficiano l'esatta individuazione del compendio pignorato, univocamente identificato dai dati catastali corretti."

d) Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore...

Sulla base delle indagini ipotecarie e catastali esperite, nonché dall'esame del titolo di acquisto, lo scrivente conferma quanto segue:

1. Titolo di Proprietà

L'immobile oggetto di esecuzione è pervenuto alla debitrice esecutata, in forza di **Atto di Compravendita** a rogito del Notaio Giuseppe Reina in Catania, in data **07/07/2004**, Repertorio n. 26035 / Raccolta n. 13646 (Allegato G.1). Tale atto risulta regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data **09/07/2004** ai nn. 23069 di Registro Particolare e 36031 di Registro Generale (Allegato E).

2. Regime Patrimoniale e Quota di Diritto

Dall'analisi del suddetto titolo e dalle risultanze delle visure storiche, si accerta che:

- Il diritto pignorato corrisponde alla **piena proprietà (1/1)** dell'intero compendio immobiliare identificato al Foglio 69, Particella 16202, Subalterno 10.
- Il bene risulta essere **bene personale** della debitrice esecutata.

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNGSMN74S67F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu

- Non risultano agli atti delibere, convenzioni matrimoniali o vincoli di destinazione (es. fondo patrimoniale) antecedenti al pignoramento che possano limitare la disponibilità del bene o la quota staggita.

3. Conclusioni sulla Titolarità

In virtù di quanto sopra, si attesta la piena corrispondenza tra il soggetto passivo dell'esecuzione e l'effettivo titolare del diritto reale pignorato. La continuità delle trascrizioni, verificata per il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (come ampiamente esposto nella ricostruzione storica della provenienza), garantisce la stabilità del diritto in capo alla debitrice ai fini della successiva vendita forzata.

"Nell'atto di provenienza del 2004, la parte acquirente dichiarava di trovarsi in stato civile nubile, confermando la natura personale dell'acquisto."

e) Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i...

Il bene immobile è pervenuto alla debitrice esecutata giusto Atto di Compravendita del 07/07/2004, a rogito del Notaio Giuseppe Reina in Catania, repertorio n. 26035/13646 (Allego G.1), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 09/07/2004, R.P. 23069, R.G. 36031 (Allegato E).

Nell'ispezione ipotecaria effettuata in data 19/10/2025 (Allegato E) vi è la trascrizione di una Concessione Edilizia, ma non menzionata nell'atto di compravendita. Essendo una situazione che va approfondita, poiché la normativa richiede la citazione degli estremi dei titoli edilizi per la validità degli atti di trasferimento, si è provveduto ad effettuare una ricerca a ritroso negli atti.

Dalle indagini condotte, e grazie alla proficua collaborazione con il Custode Avv. Caterina Chiarenza, si è appurato che, dopo una successione per causa di morte, apertasi a Catania nel 1974 e registrata nel 1975, del proprietario dell'epoca e per successivo ricongiungimento usufrutto nel 1982 dopo la morte della moglie, gli eredi, con atto di divisione del 09/12/1985 (all'interno dell'Allegato G.2), provvedevano alla divisione amichevole in tre quote degli immobili di cui erano diventati proprietari. Di queste tre quote, la seconda quota riguardava la piena proprietà di porzione di fabbricato posto in Catania, via Ursino nn. 9-7 composto da due appartamenti posti al piano primo e piano secondo e da un terrazzo posto al piano terzo. Inoltre, in tale divisione, i condividenti dichiarano che per gli

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNGSMN74S67F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu

immobili oggetto della seconda e terza quota le opere relative al fabbricato erano state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967 e che per le opere eseguite abusivamente era stata presentata al Comune di Catania in data 18/11/1985 con prot. n. 45091 domanda diretta a conseguire concessione in sanatoria, che veniva allegata all'atto.

Successivamente, si è visionato l'atto di compravendita del 08/01/1986 (Allegato G.2), a rogito del notaio Tamburino, repertorio n. 154980 che risulta menzionato nella visura catastale dell'immobile oggetto di procedura. Ma tale atto notarile non riguarda l'immobile in questione, ma bensì quello al piano terra. Quindi erroneamente è stato attribuito catastalmente, un atto notarile non pertinente.

Nell'atto del 05/09/1990 a rogito del notaio Lazzara, rep. n. 33203 (Allegato G.3), due degli eredi sopra citati effettuano una permuta in cui l'immobile oggetto di pignoramento, insieme al piano primo e alla terrazza, veniva ceduto all'altro erede che dava in cambio altri immobili che erano stati oggetto della divisione di cui sopra. In quest'atto viene dichiarato che le opere relative al fabbricato sono state iniziate in data anteriore al 01/09/1967, senza citare la richiesta di concessione edilizia in sanatoria presentata in data 18/11/1985.

Nell'atto di compravendita del 28/02/1996 (Allegato G.3) a rogito del notaio Reina rep. n.8192, l'immobile veniva venduto a un terzo che acquistava la piena proprietà con riserva della nomina dell'effettivo acquirente avvenuta con l'atto di dichiarazione di nomina del 01/03/1996 a rogito del notaio Reina, rep. n. 8210. Anche in questi atti non veniva nominata la richiesta di concessione edilizia in sanatoria, ma sempre dichiarando che le opere relative al fabbricato sono state iniziate in data anteriore al 01/09/1967.

Da quest'ultimo atto si passa a quello di acquisto della debitrice eseguita del 2004, come sopra meglio specificato.

Quindi dalla ricostruzione effettuata si può sintetizzare che la richiesta di concessione edilizia è stata menzionata solo nell'atto di divisione del 1985, mentre in tutti gli atti successivi si riporta esclusivamente la dicitura sostitutiva dell'atto di notorietà attestante l'inizio delle opere in data anteriore al 1° settembre 1967.

Tale circostanza, sebbene evidenzi una parziale discordanza documentale tra i titoli di provenienza (l'omissione della citazione della sanatoria nei passaggi successivi al 1985), non inficia la validità della circolazione giuridica del bene, in quanto la dichiarazione di ante-67 soddisfa i requisiti formali

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNGSMN74567F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu

di cui all'art. 40 della Legge 47/1985. Tuttavia, la presenza di una domanda di sanatoria protocollata suggerisce che l'immobile sia stato oggetto di interventi successivi o modifiche che hanno richiesto una regolarizzazione, aspetto che verrà debitamente approfondito nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica.

Conclusione sulla titolarità e continuità delle trascrizioni

In definitiva, sulla base degli accertamenti espletati:

1. **Titolarità:** Il bene risulta di proprietà della debitrice esecutata in forza dell'Atto di Compravendita del 07/07/2004 (Rep. 26035/13646), trascritto in data 09/07/2004.
2. **Continuità delle trascrizioni:** L'ispezione ipotecaria ha permesso di risalire correttamente a ritroso oltre il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (23/07/2024), individuando l'atto di acquisto del dante causa (Atto Reina del 28/02/1996, trascritto l'08/03/1996).
3. **Esito del quesito:** Si rileva la piena sussistenza della continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c. nel ventennio anteriore alla data del pignoramento. Le indagini hanno inoltre permesso di rettificare l'errore materiale presente in visura catastale relativo all'atto del 08/01/1986 (non pertinente), ricostruendo fedelmente la catena dei trasferimenti (Divisione 1985 -> Permuta 1990 -> Compravendita 1996 -> Compravendita 2004).

Si ritiene pertanto raggiunto un ragionevole grado di certezza circa la titolarità del diritto pignorato in capo all'esecutata, garantendo la stabilità della futura vendita forzata in conformità al dettato della Suprema Corte (Cass. n. 15597/2019).

f) ... la incompletezza della documentazione prodotta...

In merito alla documentazione acquisita agli atti della procedura e a quella reperita autonomamente dallo scrivente esperto, si espone quanto segue:

1. Analisi del Fascicolo Processuale

Dall'esame del fascicolo dell'esecuzione, si rileva la presenza della certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, unitamente all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione.

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNGSMN74S67F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu

2. Integrazioni e Accertamenti d'Ufficio

Al fine di rispondere compiutamente ai quesiti del mandato, la sottoscritta ha provveduto a integrare il corredo documentale attraverso:

- **Acquisizione presso l'Archivio Notarile Distrettuale** dei titoli di provenienza nel ventennio (atti del 2004, 1996, 1990 e 1985);
- **Ispezioni Ipotecarie e Catastali aggiornate** tramite il portale SISTER;
- **Accesso agli atti presso la Direzione Urbanistica** del Comune di Catania per il reperimento della Concessione Edilizia in Sanatoria e del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU).

3. Conclusioni sulla completezza

Si attesta che la documentazione attualmente a disposizione e allegata alla presente relazione è **completa e sufficiente** per rispondere a tutti i quesiti del mandato affidato. Non si ravvisano lacune documentali che impediscano la corretta identificazione del bene, la ricostruzione della continuità delle trascrizioni o la valutazione della conformità urbanistico-catastale del cespite.

g) *Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli...*

Dall'esame dell'ispezione ipotecaria aggiornata al 19/10/2025 (Allegato F.1), eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania, risultano gravanti sull'immobile oggetto di procedura le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Iscrizioni (Ipotecche)

- **Ipoteca Volontaria** iscritta in data **09/07/2004** ai nn. **36032/8987** di R.G./R.P., derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 07/07/2004 (Rep. 26036/13647, Notaio Giuseppe Reina).
 - **A favore di:** Creditore procedente.
 - **Contro:** Debitrice esecutata.
 - **Importo ipotecario:** Capitale € 77.000,00 - Totale iscritto € 154.000,00.
 - **Annotamenti:** In data 14/06/2024 è stata trascritta la **Rinnovazione** dell'ipoteca ai nn. 29560/3293 di R.G./R.P., volta a mantenerne l'efficacia oltre il ventennio originario.

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNC6SMN74S67F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu

2. Trascrizioni (Pignoramenti e Vincoli)

- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto in data **23/07/2024** ai nn. **36744/27769** di R.G./R.P., nascente da atto dell'Ufficiale Giudiziario del 19/06/2024 (Rep. 4590).
 - **A favore di:** Creditore procedente.
 - **Contro:** Debitrice esecutata.

3. Note sulla liberazione del bene

Tutte le formalità sopra elencate (Ipoteca volontaria, relativa rinnovazione e Trascrizione del pignoramento), in quanto gravanti sul diritto di piena proprietà staggito, **risultano non opponibili all'aggiudicatario** e saranno oggetto di ordine di cancellazione da parte del Giudice dell'Esecuzione contestualmente all'emissione del **Decreto di Trasferimento** ex art. 586 c.p.c.

h) ... identificazione catastale ...

In merito alla corretta identificazione dell'immobile e alla validità della documentazione catastale agli atti, si espone quanto segue:

1. Rispondenza dei dati

L'identificazione catastale dell'appartamento (**Foglio 69, Particella 16202, Subalterno 10**) è stata compiutamente verificata. Si conferma la piena rispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento, le note di trascrizione e le risultanze attuali dell'Agenzia delle Entrate - Territorio.

2. Idoneità della planimetria agli atti

La planimetria catastale attualmente depositata (Allegato C.3) consente l'univoca individuazione dell'immobile e della sua consistenza nel contesto del fabbricato. Pertanto, ai fini della procedura esecutiva, la documentazione esistente è **sufficiente a garantire l'identificazione del bene** oggetto di vendita.

3. Conformità oggettiva e aggiornamento post-vendita

Sebbene la planimetria ne permetta l'individuazione, si ribadisce (come già accennato al punto *a*) la presenza di **difformità nella distribuzione degli spazi interni** (spostamento cucina, modifica pozzo luce, ecc.). Tuttavia, considerato che la regolarizzazione catastale deve necessariamente seguire (e non precedere) il rilascio dei titoli abilitativi in sanatoria, **si rimanda l'aggiornamento della planimetria (procedura DOCFA) alla fase successiva all'aggiudicazione.**

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNC6SMN74S67F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu

Tale regolarizzazione sarà a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà avvalersi delle facoltà previste dall'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6, della Legge 47/1985. I costi stimati per tali adempimenti sono stati debitamente decurtati dal valore di stima dell'immobile (si rimanda al capitolo relativo alla valutazione).

i) ... aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica ...

Ai fini dell'espletamento del mandato, lo scrivente ha acquisito presso la Direzione Urbanistica e Gestione del Territorio del Comune di Catania il **Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)**, rilasciato in data **04/03/2026** (Allegato A).

Dall'analisi del suddetto certificato, riferito al compendio identificato al N.C.T. al Foglio 69, particella 16202, si evince che l'area ricade nelle seguenti zone e sotto i seguenti vincoli:

1. Strumentazione Urbanistica Vigente

- **P.R.G. (Piano Regolatore Generale):** L'area è inserita nella Tavola Sez. 7 del PRG "Piccinato" del 1969 (D.P. 166/A-1969).
- **Studio di Dettaglio del Centro Storico:** L'immobile è tipizzato come **Zona Omogenea "A"** (ZTO 1444/68) e classificato come **Zona "B"** nello studio dei tipi edilizi. Risulta pertanto soggetto alle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) di cui agli artt. 11 e 12, che disciplinano gli interventi di recupero e conservazione del tessuto storico.

2. Vincoli Paesaggistici e Ambientali

L'immobile è soggetto a tutele di particolare rilievo ai sensi del **D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio)**:

- **Bene Paesaggistico:** Art. 134, lett. a).
- **Notevole Interesse Pubblico:** L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico ex art. 136 (Ampliamento Centro Storico).

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNC6SMN74S67F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu

- **Piano Paesaggistico Regionale:** Ricade in aree con "**Livello di tutela 1**" ai sensi dell'art. 20 delle relative Norme di Attuazione.

3. Altri Vincoli e Servitù

- **Servitù Aeronautica:** L'area ricade nella zona di influenza degli aeroporti di Fontanarossa e Sigonella, ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione, con conseguenti limitazioni relative alle altezze massime e agli ostacoli al volo.

Considerazioni del Perito: La collocazione in **Zona B** e la presenza di vincoli paesaggistici comportano che ogni intervento edilizio, inclusa la sanatoria delle difformità rilevate, debba essere preventivamente autorizzato dalla competente **Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali**. Tale circostanza verrà debitamente considerata nel computo dei tempi e dei costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile.

Si rimanda alla lettura del certificato per la completezza delle informazioni.

j) *Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia ...*

Per dare risposta a quanto richiesto nel quesito la scrivente ha condotto precise indagini presso, l'Ufficio Provinciale Territorio di Catania, la Direzione Urbanistica e Gestione del Territorio (URBaMET) del Comune di Catania, l'Archivio Notarile:

- **EPOCA DI REALIZZAZIONE E CRONISTORIA URBANISTICA**

Al fine di determinare l'epoca di edificazione dell'immobile, è stata condotta una ricostruzione storica basata sulla documentazione acquisita, incrociando i dati catastali (visure, planimetrie, estratti di mappa e documenti d'impianto) con i titoli di provenienza e l'istanza di sanatoria edilizia. Dall'esame integrato di tali fonti è emerso quanto segue:

- 1) **Stato originario (1940):** in base ai documenti di primo accatastamento risalenti al 1940, la configurazione originaria del cespite prevedeva esclusivamente il piano terra, costituito da un

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNGSMN74567F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu

unico vano, un servizio igienico (latrina) e un'area cortilizia di pertinenza (Allegato C.4-C.5-C.6-C.7).

- 2) **Evoluzione e Condonò (1985):** successivamente, in data 18/11/1985, è stata presentata un'istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 (Allegato D) finalizzata alla regolarizzazione di un intero fabbricato di tre piani fuori terra realizzato in assenza di licenza edilizia; in tale sede, l'epoca di ultimazione delle opere viene formalmente dichiarata risalente all'anno 1953.
- 3) **Aggiornamento Catastale (1985):** contestualmente all'iter di sanatoria, in data 14/11/1985 veniva depositata presso l'Agenzia del Territorio (ex Catasto) una denuncia di variazione per "ampliamento e sopraelevazione". Tale documento (Allegato C.4) ha determinato il censimento dell'unità immobiliare a destinazione ordinaria sita in Catania, Via Ursino n. 7A, allineando la consistenza catastale allo stato di fatto descritto nella domanda di condono.
- 4) **Titolo abilitativo in sanatoria (2000):** l'iter amministrativo si è concluso in data 23/05/2000 con il rilascio della **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 22/0419**, emessa ai sensi della L. 47/85 e della L.R. 37/85 e successive modifiche e integrazioni, che ha legittimato l'attuale consistenza dell'immobile (Allegato D.1).

• DIFFORMITÀ RILEVATE E CRITICITÀ

Dalle verifiche effettuate, si conferma che lo stato dei luoghi non appare pienamente conforme ai titoli abilitativi citati in precedenza. Le specifiche discordanze tra la configurazione reale dell'immobile e quanto autorizzato sono state puntualmente riportate nella **Figura 4 - (Confronto tra Planimetria catastale, Stato di Fatto e Progetto di Sanatoria)** e nella **Figura 5 (Confronto tra Stato di Fatto e Progetto di Sanatoria)**, poste nella presente relazione, che evidenzia graficamente quanto segue:

- **Diversa distribuzione interna:** È stata accertata la traslazione della cucina nel vano attiguo all'ingresso, originariamente destinato a camera.
- **Modifiche volumetriche e di superficie:** Si rileva la realizzazione di un solaio di calpestio all'interno di un pozzo luce, con conseguente trasformazione dello stesso in terrazzino a livello.

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNGSMN74S67F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu

- **Opere interne precarie:** All'interno del bagno è stato realizzato un disimpegno con pannelli in alluminio e PVC per consentire il transito verso una camera senza attraversare direttamente i servizi. Sebbene tale opera figuri in alcune planimetrie di sanatoria, essa non è stata mai recepita catastalmente.
- **Incongruenze grafiche:** La planimetria catastale del 1985 presenta errori di orientamento (ingresso disegnato al contrario) e riporta aperture (finestre) inesistenti nella realtà.

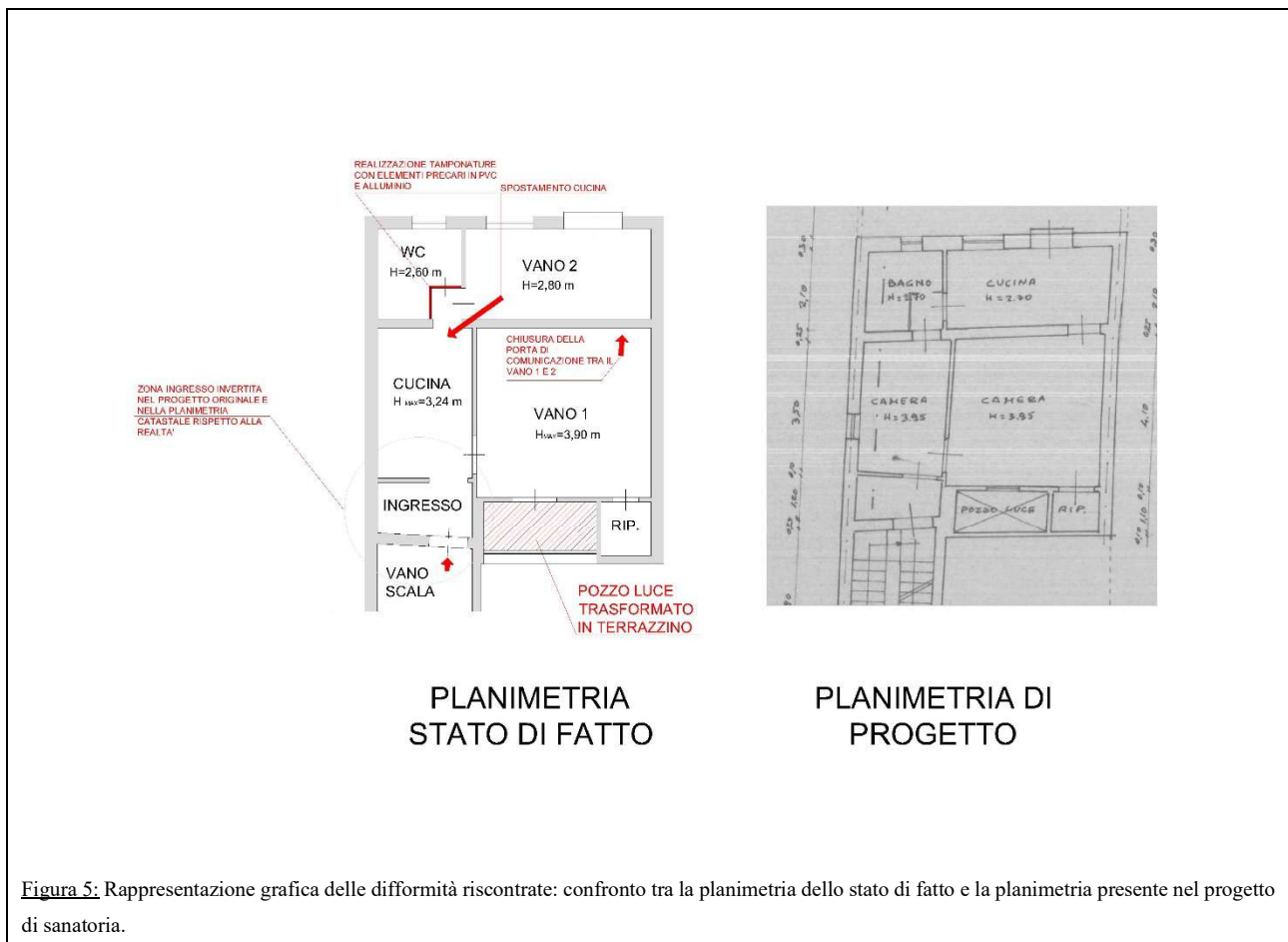


Figura 5: Rappresentazione grafica delle difformità riscontrate: confronto tra la planimetria dello stato di fatto e la planimetria presente nel progetto di sanatoria.

k) in caso di *immobili abusivi*...

In merito alle difformità riscontrate, si riporta di seguito l'analisi tecnica riguardante la sanabilità delle opere e lo stato dei procedimenti amministrativi:

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNGSMN74567F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu

- **POSSIBILITÀ DI SANATORIA E VINCOLI**

La sottoscritta ha esperito ulteriori accertamenti presso la Direzione Urbanistica del Comune di Catania per verificare l'eventuale presenza di titoli abilitativi successivi alla sanatoria del 1985 e alla concessione del 2000.

Nello specifico, è stata inoltrata istanza di accesso agli atti per ricercare eventuali provvedimenti quali CIL, CILA, SCIA, Comunicazioni per Opere Interne o Permessi di Costruire che potessero giustificare lo stato di fatto attuale (ridistribuzione interna e modifiche al pozzo luce).

L'esito di tale indagine ha confermato quanto segue:

- **Riscontro dell'Ufficio Tecnico:** In data 23/12/2025, il Comune di Catania ha risposto alla richiesta inviando esclusivamente i dati e i grafici relativi alla concessione edilizia già nota (Allegato D.1)
- **Assenza di Titoli Successivi:** si deduce che non risultano depositati né approvati ulteriori titoli edilizi volti a regolarizzare le modifiche interne e strutturali rilevate durante il sopralluogo.
- **Conclusione sulla regolarità urbanistica:** Si deve pertanto concludere che le modifiche attualmente presenti nell'immobile — ovvero la diversa distribuzione degli spazi interni, lo spostamento dei vani di servizio e la realizzazione del solaio sul pozzo luce — sono state **eseguite in assenza di autorizzazione** e risultano, allo stato attuale, **abusiva**.

In merito alla regolarizzazione delle difformità riscontrate, è necessario operare una distinzione tecnica fondamentale basata sulla natura delle opere e sulla zona di ubicazione dell'immobile.

Sebbene la sola **diversa distribuzione degli spazi interni** (come lo spostamento di tramezzi e la traslazione della cucina) ricada ordinariamente nell'alveo della CILA in sanatoria (art. 6-bis del D.P.R. 380/01), nel caso in esame la procedura risulta più complessa per i seguenti motivi tecnici e vincolistici emersi dal CDU del 04/03/2026:

- **Vincolo Paesaggistico e Zona "A":** l'immobile ricade nella **Zona Territoriale Omogenea "A"** (Centro Storico) ed è tipizzato come "Zona B" (PRG 1969). Risulta inoltre classificato

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNGSMN74567F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu

come **Bene Paesaggistico** ai sensi degli artt. 134 e 136 del D.lgs 42/2004 (Ampliamento centro storico).

Ciò implica che qualsiasi modifica, anche interna, deve essere preventivamente sottoposta al parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania.

Quindi gli interventi di edilizia libera già realizzati possono essere regolarizzati presentando una CILA per opere già eseguite ai sensi dell'art. 6, comma 2 del D.P.R. 380/01, recepito con modifiche dall'art. 3 della l.r. n. 16/2016 (e successive modifiche e integrazioni), previo parere/autorizzazione della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania.

- **Accertamento di Conformità (Art. 36 D.P.R. 380/01):** La presenza del solaio abusivo sul pozzo luce (trasformato in terrazzino) configura una modifica della sagoma e un aumento di superficie/volume in zona vincolata. Si evidenzia che il solaio abusivo funge contestualmente da copertura per un'unità immobiliare sottostante, la quale non è oggetto della presente procedura esecutiva. Ne consegue che lo scrivente non può proporre la demolizione del manufatto, poiché l'intervento inciderebbe direttamente su una proprietà aliena. Pertanto, a tutela della stabilità del trasferimento coattivo e del futuro aggiudicatario, si propone il **ripristino dello stato dei luoghi** limitatamente all'unità pignorata, mediante la **chiusura della porta-finestra e la riconfigurazione del foro finestra originario**, conformemente ai grafici del progetto approvato. Tale intervento annulla l'affaccio e l'uso esclusivo del solaio abusivo da parte del debitore esecutato, riconducendo il vano alla sua configurazione legittima senza interferire con la struttura di copertura del terzo.

Inoltre, dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio ecologia, è emerso che l'unità immobiliare oggetto di procedura risulta allo stato sprovvista di **certificato di agibilità**.

Considerato che l'immobile è oggetto di una redistribuzione degli spazi interni che ne ha mutato l'assetto distributivo (traslazione cucina e modifica vani), la regolarizzazione urbanistica tramite CILA in sanatoria non è sufficiente a garantire la piena legittimità del cespite. Ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01 (recepito con modifiche dalla L.R. 16/2016 e s.m.i.), a conclusione delle opere di ripristino e delle pratiche di sanatoria sopra descritte, il futuro aggiudicatario dovrà provvedere al

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNGSMN74567F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu

deposito della **Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)**, che oltretutto doveva essere richiesta subito dopo l'ottenimento della Concessione Edilizia del 2000.

Quindi, in sostanza, solo dopo aver ottenuto la conformità urbanistica e quella degli impianti (con dichiarazioni di conformità dei professionisti), si potrà depositare la Segnalazione Certificata di Agibilità. Si allega alla presente il modulo SCA (Allegato D.2)

Prospetto analitico dei costi e degli oneri di regolarizzazione

In merito alla diversa distribuzione degli spazi interni rilevata (spostamento di tramezzi e traslazione della cucina), la regolarizzazione amministrativa e tecnica comporta i seguenti oneri, che vengono analiticamente computati ai fini della determinazione del valore di stima del bene:

- **Sanzione Amministrativa (Oblazione):** Per la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria (o tardiva), è dovuto il pagamento di una sanzione pecuniaria fissa pari a € 1.000,00 più i diritti di segreteria pari a € 160,00.
- **Oneri Professionali per Pratica Edilizia:** Tali costi comprendono il rilievo architettonico di precisione, la redazione degli elaborati grafici di confronto ("stato di fatto" vs "stato legittimo"), la relazione tecnica asseverata e la gestione della pratica presso lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) del Comune di Catania. Si stimano in via approssimativa e salvo effettivi conteggi in € 800,00.
- **Aggiornamento Catastale (Procedura DOCFA):** Spese tecniche per la redazione della nuova planimetria catastale e relativi tributi speciali per la presentazione della variazione presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, necessaria per sanare la discordanza tra lo stato dei luoghi e la planimetria del 1985. Si stimano in via approssimativa e salvo effettivi conteggi in € 700,00.
- **Costi per Parere Soprintendenza:** Data la ricadenza dell'immobile nel Centro Storico e la vigenza del vincolo paesaggistico ex art. 136 del D.lgs 42/2004 (Ampliamento centro storico), si dovranno prevedere i diritti di istruttoria e i bolli per l'istanza di nulla osta preventivo alla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania, oltre alle relative spese tecniche. Si stimano in via approssimativa e salvo effettivi conteggi in € 1.000,00.

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNC6SMN74S67F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu

- **Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.):** Ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01 (recepito con modifiche dalla L.R. 16/2016 e s.m.i.), a conclusione delle pratiche di sanatoria e dell'aggiornamento catastale, è necessario procedere al deposito della SCA. Tale adempimento è finalizzato a certificare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico dell'unità immobiliare, con particolare riguardo alla conformità degli impianti a seguito della traslazione della cucina. Gli oneri comprendono i diritti di segreteria SUE, le spese per eventuali collaudi/certificazioni mancanti e le competenze professionali per l'asseverazione tecnica. Si stimano in via approssimativa e salvo effettivi conteggi in € **2.000,00**.

Resta inteso che l'agibilità presuppone la conformità degli impianti; in assenza di dichiarazioni di conformità (DiCo), l'aggiudicatario dovrà farsi carico anche dei costi per il rilievo e la certificazione (DiRi) dei medesimi.

Tabella riassuntiva spese in cui sono compresi anche i diritti di segreteria e le spese tecniche che sono stati conteggiati in via approssimativa e forfettaria:

VOCE DI SPESA	DESCRIZIONE TECNICA	IMPORTO STIMATO (€)
Sanzione CILA	Oblazione per omessa comunicazione di inizio lavori relativa alla redistribuzione interna (Art. 6-bis, D.P.R. 380/01 e L.R. 16/16) e diritti di segreteria.	1.160,00
Oneri Prof. (Edilizia)	Competenze per rilievo architettonico, redazione grafici di confronto, relazione tecnica asseverata e gestione pratica SUE.	800,00
Pratica DOCFA	Variazione catastale per esatta rappresentazione grafica e diversa distribuzione degli spazi interni (R.D.L. 652/39).	700,00
Soprintendenza	Diritti di istruttoria e oneri tecnici per l'istanza paesaggistica obbligatoria in Zona Art. 136 D.lgs 42/04.	1.000,00
SCA (Agibilità)	Segnalazione Certificata di Agibilità, inclusi oneri per verifiche impianti e	2.000,00

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNGSMN74S67F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu

	attestazioni di sicurezza (Art. 24, D.P.R. 380/01).	
	TOTALE ONERI (Somma complessiva da detrarre dal valore di mercato)	5.660,00

Le somme su citate sono stime e potrebbero subire degli incrementi in fase di realizzazione degli interventi.

*I) Verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** ... 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 se siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ...*

In merito alla possibilità per l'aggiudicatario di regolarizzare l'immobile sito in Catania (Fg. 69, Part. 16202), si rassegnano le seguenti conclusioni basate sull'analisi dei titoli abilitativi e del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) del 04/03/2026.

1. Condizioni di sanabilità post-aggiudicazione

L'immobile si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^o comma della Legge 47/1985 e dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/01.

- **Facoltà dell'aggiudicatario:** Tali norme consentono al futuro acquirente di presentare istanza di sanatoria entro **120 giorni** dalla notifica del decreto di trasferimento, purché le opere siano regolarizzabili sotto il profilo urbanistico-edilizio.
- **Legittimazione:** Poiché l'immobile dispone di un titolo originario (ante '67) e di una successiva concessione in sanatoria (n. 22/419 del 23/05/2000), la struttura portante è legittimata, rendendo ammissibile l'integrazione per le difformità interne.

2. Sanabilità (Art. 36 D.P.R. 380/01) vs Condonabilità (D.L. 269/2003)

È necessario distinguere la natura degli abusi riscontrati:

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNGSMN74S67F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu

- **Condono (D.L. 269/2003):** L'immobile **non è condonabile** ai sensi del D.L. 269/2003 (Terzo Condono), poiché tale norma si applicava a opere ultimate entro il 31/03/2003 e l'istanza non risulta mai presentata.
- **Sanatoria (Accertamento di Conformità): * Opere Interne:** La diversa distribuzione degli spazi (traslazione cucina e tramezzi) è **sanabile** tramite CILA in sanatoria, rispettando la "doppia conformità". Tuttavia, ricadendo in **Zona Omogenea "A"** (Centro Storico) con Vincolo Paesaggistico ex art. 136, la sanatoria è subordinata al parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA..
 - **Solaio su pozzo luce:** Tale opera non appare sanabile in quanto incide su proprietà terze e altera la sagoma in zona vincolata. Per tale cespite si è optato per il **ripristino dello stato dei luoghi**.

3. Somme da pagare (Oblazioni e Oneri)

Sulla base delle informazioni assunte presso gli uffici comunali, si quantificano gli oneri (anche in via approssimativa):

- **Oblazione CILA in sanatoria: € 1.160,00** (misura fissa per interventi già eseguiti).
- **Indennità Risarcitoria Paesaggistica:** Trattandosi di zona vincolata, è prevista una sanzione calcolata in base al maggior valore acquisito o al danno arrecato (stima forfettaria inclusa negli oneri per la Soprintendenza).
- **Oneri Concessori (Urbanizzazione e Costruzione):** Per le sole opere interne (CILA) non sono dovuti oneri di urbanizzazione, salvo che l'intervento non comporti aumento di carico urbanistico o mutamento di destinazione d'uso rilevante.
- **SCA (Agibilità):** Spese per la Segnalazione Certificata di Agibilità, necessaria a chiusura delle pratiche.

4. Procedure amministrative o sanzionatorie pendenti

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNGSMN74S67F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu



Dall'accesso agli atti del **23/12/2025**, l'Ufficio Tecnico del Comune di Catania ha riscontrato quanto segue:

- **Assenza di procedure sanzionatorie:** Non risultano pendenti ordinanze di demolizione o procedimenti sanzionatori notificati per l'immobile in oggetto.
- **Archivio Titoli:** Risulta presente esclusivamente la documentazione relativa alla concessione del 2000.

m) Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi ...

In merito alla presenza di opere abusive non suscettibili di sanatoria e alla sussistenza di provvedimenti sanzionatori, si rassegnano le seguenti conclusioni basate sull'attività istruttoria espletata:

1. Analisi delle opere non sanabili e interventi di ripristino

Dall'esame tecnico e dal confronto tra lo stato dei luoghi e i titoli abilitativi (Concessione n. 22/419 del 23/05/2000), è emersa la presenza di un **manufatto abusivo** non regolarizzabile:

- **Descrizione dell'abuso:** Realizzazione di un solaio di calpestio all'interno del pozzo luce, con contestuale trasformazione di una finestra in porta-finestra per consentire l'accesso a tale superficie (utilizzata come terrazzino).
- **Motivazione della non sanabilità:** Sebbene l'opera ricada in zona vincolata (**ZTO A - Centro Storico e Vincolo Paesaggistico ex art. 136**), la criticità principale risiede nel fatto che il solaio funge contestualmente da copertura per un'unità immobiliare sottostante appartenente a terzi, non oggetto della presente procedura. Tale interferenza con diritti di terzi e l'alterazione della sagoma in zona di tutela 1 rendono l'opera non sanabile ai sensi dell'Art. 36 D.P.R. 380/01.
- **Strategia di intervento:** Poiché la demolizione strutturale del solaio inciderebbe sulla proprietà aliena (di cui costituisce il tetto), si propone il **ripristino dello stato dei luoghi**

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNGSMN74567F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu

limitatamente all'unità pignorata. Tale intervento prevede la chiusura della porta-finestra e la riconfigurazione del foro finestra originario, annullando l'uso esclusivo e l'affaccio sul manufatto abusivo.

2. Determinazione e quantificazione degli oneri di ripristino

Per ricondurre l'unità immobiliare alla configurazione legittima, in alternativa alla demolizione integrale del solaio abusivo (intervento non perseguibile in quanto coinvolgente la copertura di una proprietà aliena), si rende necessario il ripristino del foro finestra originario.

- **Criteri di intervento e inquadramento vincolistico**

Poiché l'immobile ricade all'interno della Zona Omogenea "A" (Centro Storico) del Comune di Catania ed è soggetto a Vincolo Paesaggistico ex art. 136 del D.lgs 42/2004, le opere di ripristino devono rigorosamente attenersi alle prescrizioni della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA..

Ciò impone l'adozione di specifiche metodologie costruttive e materiali di pregio, quali:

- **Infissi esterni:** In legno o metallo a taglio termico con finiture cromatiche conformi al Piano del Colore comunale.
- **Opere murarie e finiture:** Utilizzo di intonaci a base di calce naturale e tinteggiature ai silicati.

Di seguito si riporta il Computo Metrico Estimativo sommario delle lavorazioni, redatto sulla base del vigente Prezzario Regionale della Sicilia:

- **Computo Estimativo per il Ripristino del Foro Finestra**

Le lavorazioni comprendono la rimozione dell'infisso esistente, la parziale chiusura muraria del vano e la posa del nuovo elemento finestrato.

Voce di Spesa	Descrizione Tecnica delle Lavorazioni	Importo Stimato (€)
Demolizioni e Rimozioni	Rimozione dell'infisso tipo porta-finestra esistente, smontaggio soglia e trasporto a discarica autorizzata.	150,00

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNGSMN74S67F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu

Voce di Spesa	Descrizione Tecnica delle Lavorazioni	Importo Stimato (€)
Opere Murarie	Chiusura della parte inferiore del vano (muri di tompagno) con blocchi di laterizio o pietra, inclusi i necessari collegamenti strutturali.	350,00
Intonaci e Finiture	Rifacimento intonaco interno/esterno e tinteggiatura con colori ai silicati o calce conformi al Piano del Colore del Comune.	400,00
Nuovo Infisso	Fornitura e posa di finestra (dim. standard ~1,00x1,50 m) completa di vetrocamera e sistema oscurante conforme alle norme paesaggistiche.	1.800,00
Smaltimento Macerie	Carico, trasporto e oneri di discarica per i materiali di risulta.	200,00
Spese Tecniche (D.L.)	Direzione Lavori e certificazione di corretta esecuzione delle opere di ripristino.	650,00
TOTALE RIPRISTINO	Somma complessiva per le opere edili	3.550,00

Le somme su citate sono stime e potrebbero subire degli incrementi in fase di realizzazione degli interventi.

n) ... esistenza di formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente ...

In merito all'esistenza di pesi, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'aggiudicatario, si rassegnano le seguenti conclusioni basate sull'analisi dell'Atto di Compravendita del 2004, del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) del 04/03/2026 e delle verifiche dirette effettuate:

1. Formalità e Vincoli Pregiudizievoli

Le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni dei pignoramenti che gravano sull'immobile (identificato al **Foglio 69, Particella 16202**) verranno cancellate dal Giudice dell'Esecuzione con il Decreto di Trasferimento. L'acquirente riceverà il bene libero da tali pesi.

2. Vincoli Storico-Artistici e Paesaggistici

Dall'analisi del CDU:

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNGSMN74567F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu

- **Vincolo Paesaggistico:** L'immobile ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/2004 (Ampliamento centro storico).
- **Livello di Tutela:** È inserito in "Aree con livello di tutela 1" secondo le N.d.A. del Piano Paesaggistico.
- **Vincolo Aeronautico:** Sussistono limitazioni derivanti dalla zona d'influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa (art. 707 Codice della Navigazione). Questi vincoli sono di natura permanente e resteranno a carico dell'acquirente, condizionando ogni futuro intervento edilizio.

3. Oneri Condominiali e Gestione Spese

- **Costituzione del Condominio:** L'edificio è composto da sole **tre unità immobiliari**. Ai sensi della normativa vigente, non vi è l'obbligo di nomina di un amministratore né di costituzione formale del condominio (obbligatorio sopra gli 8 condomini).
- **Ripartizione Spese:** Non esiste un regolamento formale. Dalle informazioni assunte, le spese comuni vengono gestite "di fatto": la proprietaria del piano inferiore si fa carico dei costi relativi al consumo idrico, mentre la sig.ra [REDACTED] (debitrice) provvede al pagamento dell'energia elettrica comune tramite un'utenza intestata a terzi (sig. [REDACTED]). Tale utenza presenta un costo medio di **circa € 65,00 a bimestre**.
- **Obbligazione solidale:** Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente resterà comunque obbligato al pagamento di eventuali spese comuni arretrate relative all'anno in corso e a quello precedente il trasferimento.

4. Stato di Possesso e Contratti

- **Situazione Occupativa:** Al momento del primo sopralluogo, l'immobile risultava occupato da terzi con contratto di affitto.
- **Aggiornamento:** Secondo le recenti comunicazioni fornite dal Custode Giudiziario, l'immobile è stato **liberato**. Non risultano pertanto contratti di locazione opponibili alla

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNC6SMN74S67F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu



procedura che possano limitare il pieno godimento del bene da parte dell'aggiudicatario post-decreto.

5. Altri Vincoli

L'immobile ricade in **Zona Territoriale Omogenea "A"** (Centro Storico) con tipologia edilizia "Ta-Non Qualificata" secondo lo Studio di Dettaglio del Centro Storico. Non risultano altri contratti o patti (es. cessioni di cubatura) che incidano sull'attitudine edificatoria oltre alle limitazioni generali del PRG vigente.

Sintesi per la perizia: Il bene è gravato da vincoli paesaggistici e aeronautici permanenti. Non esiste un condominio formale e la gestione delle utenze è attualmente ripartita in modo informale tra i proprietari. L'immobile è libero da occupanti. Tutti gli oneri di regolarizzazione urbanistica e ripristino (stimati in € 9.200,00) restano a carico della procedura e sono stati detratti dal valore di stima.

o) ...formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o inopponibili ...

Tutte le iscrizioni e trascrizioni a carattere pregiudizievole che gravano attualmente sull'immobile (identificato al **Foglio 69, Particella 16202**) saranno oggetto di ordine di cancellazione nel decreto di trasferimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c. Nello specifico:

- **Ipoteca Volontaria:** L'iscrizione derivante da eventuale mutuo fondiario sarà cancellata.
- **Pignoramento Immobiliare:** La trascrizione dell'atto di pignoramento (es. [REDACTED]) risulterà inopponibile all'aggiudicatario.
- **Oneri Condominiali pregressi:** Eventuali debiti condominiali eccedenti l'ultimo biennio (rispetto all'anno in corso e quello precedente il decreto) non saranno opponibili all'acquirente.

p) ...Verifica di censo, livello o uso civico...

Dall'esame dell'atto di provenienza del 07/07/2004 (Notaio Giuseppe Reina) e dalle risultanze dei registri immobiliari:

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNC6SMN74567F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu

- **Titolo di Proprietà:** Il diritto in capo alla debitrice ([REDACTED]) è di **piena proprietà** per l'intero (1/1).
- **Esclusione Pesi:** Non sono emersi gravami derivanti da **censo, livello o uso civico**.
- **Affrancazione:** Non essendo stati rilevati tali pesi, non si è resa necessaria alcuna procedura di affrancazione. Il bene perviene da una successione di trasferimenti a titolo oneroso che confermano la natura libera e allodiale del terreno su cui sorge il fabbricato.

q) ... spese di gestione, manutenzione e procedimenti giudiziari...

- **Spese Fisse di Gestione:** Come precedentemente indicato, l'immobile non è inserito in un condominio formale (edificio di tre unità). La spesa fissa principale riguarda l'energia elettrica comune, con un importo di **circa € 65,00 a bimestre**. Le spese idriche sono attualmente sostenute dalla vicina del piano inferiore.
- **Spese Straordinarie:** Non risultano deliberate spese straordinarie, data l'assenza di un'assemblea condominiale costituita. Tuttavia, si ricorda che i costi di ripristino del foro finestra e della sanatoria (pari a **€ 9.210,00**) sono oneri a carico dell'aggiudicatario già detratti dal valore di stima.
- **Spese Condominiali Arretrate:** Per il biennio anteriore alla perizia, non risultano insoluti comunicati formalmente, ferma restando la responsabilità solidale dell'acquirente per l'anno in corso e quello precedente (Art. 63 disp. att. c.c.).
- **Procedimenti Giudiziari:** Oltre alla presente procedura esecutiva, non risultano pendenti procedimenti giudiziari (es. cause di divisione, rivendicazione o liti condominiali) relativi al bene pignorato. L'immobile, precedentemente locato, è stato **liberato** ed è ora nella piena disponibilità della procedura.

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNGSMN74S67F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu



r) ... *Accertamento dello stato di possesso e occupazione...*

1. Destinazione effettiva e occupazione all'atto dell'accesso

Al momento del primo accesso peritale, l'immobile **non risultava abitato dal debitore**. Lo stato dei luoghi ha confermato che il bene non era destinato a residenza stabile della parte esecutata, la quale risiede anagraficamente in altra via. Il cespite risultava invece **occupato da terzi**.

2. Rapporti di locazione e opponibilità

- **Esistenza di contratto:** L'immobile era concesso in locazione a soggetti terzi.
- **Canone e Congruità:** Il canone pattuito non è stato oggetto di ulteriore approfondimento analitico in termini di congruità di mercato, in quanto il rapporto locativo è cessato durante il corso della procedura.
- **Registrazione e Scadenza:** Non sono stati rinvenuti contratti di locazione registrati in data anteriore al pignoramento che potessero risultare opponibili all'aggiudicatario ai sensi dell'art. 2923 c.c.

3. Stato attuale: Immobile Libero

Dalle recenti verifiche e secondo quanto comunicato dal **Custode Giudiziario**, l'immobile è stato **formalmente liberato** dagli occupanti. Pertanto:

- Il bene è attualmente nella piena disponibilità della procedura.
- **Giudizi in corso:** Non pendono giudizi per il rilascio, essendo la liberazione già avvenuta spontaneamente o tramite l'intervento del Custode.
- **Consegna:** L'immobile verrà trasferito all'aggiudicatario libero da persone e cose, salvo quanto eventualmente lasciato all'interno e non rimosso dalla parte debitrice.

4. Considerazioni anagrafiche e storiche

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNGSMN74S67F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu

Dall'Atto di Compravendita del **07/07/2004** (Notaio Giuseppe Reina), si rileva che la debitrice esecutata ha acquistato l'immobile dichiarando di essere **nubile** e con l'intenzione di stabilirvi la residenza entro 18 mesi per usufruire delle agevolazioni "prima casa". Tuttavia, le risultanze attuali confermano che tale destinazione non è stata mantenuta stabilmente nel tempo.

Sintesi per la perizia: L'immobile è **LIBERO**. Non sussistono contratti di locazione opponibili né occupazioni da parte del debitore che possano ostacolare l'immediata immissione in possesso dell'acquirente post-decreto di trasferimento.

s) *Elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio...*

In merito all'identificazione e alla descrizione tecnica dell'unità immobiliare sita in Catania, via Ursino n. 7/A, si riportano i dati aggiornati e verificati in sede di sopralluogo, integrando le risultanze dell'Atto di Compravendita del 2004 con lo stato di fatto riscontrato:

1. Identificazione e Ubicazione del Bene

- **Tipologia:** Unità immobiliare destinata a abitazione di tipo popolare.
- **Ubicazione:** Comune di Catania, via Ursino n. 7/A, piano secondo.
- **Dati Catastali:** Catasto Fabbricati del Comune di Catania, Foglio 69, Particella 16202, Subalterno 10 (già identificato nell'atto come 16202/10), Categoria A/4, Classe 7, Consistenza 3 vani, Rendita Catastale € 162,68.
- **Accessi:** L'accesso all'unità avviene dal civico 7/A di via Ursino attraverso il corpo scala condominiale.
- **Confini Effettivi:** Diversamente da quanto riportato nell'atto di provenienza, i confini riscontrati sono: a Nord su intercapedine (cielo libero), a Est su distacco (cielo libero), a Ovest su distacco (cielo libero), a Sud su terrazza di terzi, vano scala e pozzo luce.

2. Caratteristiche Fisiche e Consistenza

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNC6SMN74567F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu

Il fabbricato in cui è situato l'appartamento oggetto della presente procedura è un palazzetto indipendente degli anni '50 dal design sobrio ed essenziale. Una struttura tipica dell'edilizia catanese dell'epoca. L'appartamento riflette la tipica semplicità del dopoguerra catanese, con ambienti essenziali, pavimentazione originale in graniglia di marmo e soffitti di generosa altezza che donano ariosità ai volumi contenuti.

- **Esposizione:** L'immobile non presenta affaccio diretto sulla via Ursino. L'esposizione è doppia: a Sud su pozzo luce e a Nord su intercapedine.
- **Altezze Interne:** L'altezza interna utile risulta variabile tra i vani: si rileva un'altezza massima di **3,90 m** nel Vano 1 (ambiente principale) e un'altezza minima di **2,60 m** nel locale bagno.
- **Composizione Interna:** L'unità si compone di due vani oltre accessori. Si segnala la presenza di tamponature in PVC realizzate all'interno del bagno per consentire il passaggio verso il Vano 2.
- **Caratteristiche Strutturali:** Edificio in muratura portante tipica dell'epoca, con inizio lavori anteriore al 1° settembre 1967.
- **Superficie utile netta:** circa 45,00 mq

3. Stato di Conservazione e Finiture

Lo stato di conservazione generale dell'immobile è valutato come **mediocre** ed è necessaria una ristrutturazione totale. Le finiture rilevate consistono in:

- **Pavimentazione:** Mattonelle in graniglia di marmo, tipiche dell'epoca di costruzione.
- **Infissi Esterni:** Risultano sostituiti rispetto all'assetto originario con nuovi infissi in alluminio dotati di vetrocamera.
- **Infissi Interni:** Porte in legno di foggia classica risalenti agli anni '50.

4. Impianti Tecnologici e Rispondenza Normativa

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNGSMN74S67F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu



- **Impianto Elettrico:** È presente un quadro elettrico dotato di interruttore differenziale (salvavita); tuttavia, l'impianto nel suo complesso appare vetusto e richiede un rifacimento integrale per il raggiungimento degli standard di sicurezza e per il rilascio della Dichiarazione di Conformità (DiCo) ai sensi del D.M. 37/08.
- **Costi di Adeguamento:** Per il rifacimento completo dell'impianto elettrico si stima un **costo forfettario di circa € 3.000,00**. Tale importo, sommato agli oneri per l'ottenimento della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) e alle opere di sanatoria/ripristino, concorre alla determinazione del valore di stima finale.

5. Contesto e Caratteristiche della Zona

L'immobile è inserito nel Centro Storico di Catania (Zona A), in un'area caratterizzata da un tessuto urbano consolidato di antica formazione.

- **Destinazione e Servizi:** La zona ha una destinazione mista (residenziale, commerciale e turistica) e offre un'altissima densità di servizi: attività commerciali di vicinato, uffici pubblici, istituti scolastici, poli museali e fermate del trasporto pubblico locale.
- **Trasporti:** Ottima la connessione con il trasporto pubblico; la vicinanza a via Dusmet e via Etna permette di raggiungere facilmente le principali linee di autobus e la metropolitana.
- **Zone Confinanti:** L'area confina con il quartiere Civita e le zone monumentali limitrofe a Piazza Duomo e via Etna.

L'ubicazione in via Ursino permette di trovarsi a pochi passi dai principali poli di attrazione della città:

1. Verso Nord e Ovest: Il Polo Monumentale:

- **Piazza Duomo (400m):** Il cuore barocco di Catania, sede della Cattedrale di Sant'Agata e del Palazzo degli Elefanti.

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNC6SMN74567F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu

- **Castello Ursino:** Poco distante si trova l'antica fortezza sveva, oggi sede del Museo Civico, centro di un quartiere vivace e ricco di locali di ristorazione tipica.

2. Verso Sud: Il Porto e la Civita

- **Quartiere Civita:** Una zona storica oggetto di una forte riqualificazione negli ultimi anni, caratterizzata da palazzi nobiliari e vicoli caratteristici che conducono verso gli "Archi della Marina" e l'area portuale.
- **Porto di Catania:** Importante snodo commerciale e turistico, facilmente accessibile per passeggiate e attività ricreative.

3. Verso Est: Polo della Logistica e Trasporti

- **Viale Africa / Stazione Centrale:** Area che ospita importanti uffici (come le Poste Centrali e il Tribunale) e funge da snodo principale per i collegamenti ferroviari e i terminal dei bus extraurbani.

S.1) DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Per la stima dell'immobile si è proceduto al calcolo della superficie commerciale, come previsto dal D.P.R. n. 138/98 Allegato C (utilizzato dall'Agenzia del Territorio per determinare la consistenza degli immobili):

TAB.01 - D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria		
GRUPPI DI CATEGORIE DPR 138/1998	CATEGORIE ATTUALI	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNGSMN74S67F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
6^a sezione
PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE n°369/2024
Promossa da Creditore Procedente
nei confronti di Debitrice Esecutata

R "Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari"	§ A/1 - Abitazioni di tipo signorile § A/2 - Abitazioni di tipo civile § A/3 - Abitazioni di tipo economico § A/4 - Abitazioni di tipo popolare § A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare § A/6 - Abitazioni di tipo rurale § A/7 - Abitazioni in villini § A/8 - Abitazioni in ville § A/9 - Castelli, palazzi di pregio artistico e storico § A/11 - Abitazioni e alloggi tipici dei luoghi § C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse	Somma della superficie dei: a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc); b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti; c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente); d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente; e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.
P "Unità immobiliari a Destinazione pubblica o di interesse collettivo"	§ B/1 - Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, caserme, conventi, seminari § B/2 - Case di cura e ospedali § B/3 - Prigioni e riformatori § B/4 - Uffici pubblici § B/5 - Scuole e laboratori scientifici § B/6 - Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie § B/7 - Cappelle ed oratori	Somma della superficie dei: a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc); b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti; c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 10%; d) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.
T "Unità immobiliari a destinazione terziaria"	§ A/10 - Uffici e studi privati § B/8 - Magazzini sotterranei per deposito di derrate § C/1 - Negozi e botteghe § C/2 - Magazzini e locali di deposito § C/3 - Laboratori per arti e mestieri § C/4 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi § C/5 - Stabilimenti balneari e di acque curative § C/7 - Tettoie chiuse o aperte	Somma della superficie dei: a) locali aventi funzione principale nella specifica categoria e locali accessori a servizio diretto degli stessi; b) locali accessori a servizio indiretto dei principali in misura pari al 50% se comunicanti con i principali o 25% se non comunicanti; c) balconi, terrazzi e simili in misura pari al 10%; d) area scoperta o assimilabile di pertinenza esclusiva alla singola unità immobiliare in misura pari al 10%.

Dunque, nella misurazione degli immobili saranno applicati i criteri di computo della superficie commerciale appartenenti alle categorie dei gruppi R (A/1; A/2; A/3; A/4; A/5; A/6; A/7; A/8; A/9; A/11; C/6).

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNGSMN74567F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu

S.1.1) CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILI SECONDO I CRITERI PREVISTI DALLA NORMATIVA

Per la quantificazione metrica del cespite, lo scrivente Esperto ha adottato i seguenti parametri di riferimento:

- **Documentazione Storico-Catastale:** Il calcolo assume come base la planimetria catastale del 1985, corrispondente alla prima catastazione dell'immobile, che ne definisce la consistenza originaria.
- **Conformità al Progetto di Sanatoria:** Si tiene conto della planimetria di progetto derivante dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 22/419 del 23/05/2000, che rappresenta lo stato amministrativo legittimato dell'unità.
- **Rilievi di Sopralluogo:** I dati sono stati integrati e verificati mediante i rilievi diretti effettuati durante il sopralluogo, accertando le altezze interne variabili tra 2,60 m e 3,90 m.
- **Esclusione del Solaio Abusivo:** In coerenza con la scelta tecnica di ripristino dello stato dei luoghi, non si tiene conto della superficie del solaio abusivo realizzato sul pozzo luce. Tale manufatto, non essendo sanabile e interferendo con proprietà di terzi, non viene computato nella superficie utile o accessoria del bene.

Superficie Utile Calpestable (o netta) Immobile $\approx$ 45,00 mq circa:

Superficie Lorda compresa di pareti (P.2.): 51,16 mq circa x 100% $\approx$ **51,16 mq circa**
Totale **51,16 mq circa**

La superficie commerciale dell'appartamento, si assume pari:

Superficie Commerciale Immobile = 51,00 mq circa

t) *determinazione del valore di mercato di ciascun immobile ...*

In conformità al quesito posto e ai sensi dell'art. 568 c.p.c., si procede alla determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile sito in Catania, via Ursino n. 7/A. La stima tiene conto delle

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNC6SMN74567F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu

caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, delle risultanze documentali e dello stato di fatto accertato.

T. 1) METODO DI STIMA E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, sono stati adottati i seguenti criteri metodologici:

1. **Procedimento sintetico-comparativo** (Market Approach).
2. **Procedimento analitico per capitalizzazione del reddito** (Income Approach).

1.1 PRIMO CRITERIO: STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

Il valore venale è stato individuato ricercando il punto di incontro tra domanda e offerta in un regime di libero mercato. Il procedimento si basa sulla comparazione con beni analoghi (comparables) compravenduti o offerti in zone limitrofe, tenendo conto di: qualità costruttive, tipologia, ubicazione rispetto al centro urbano e alle infrastrutture.

Analisi delle fonti di riferimento:

- **Fonti Dirette:** Interviste a operatori qualificati e monitoraggio dei portali immobiliari (Immobiliare.it, Subito.it, Casa.it) nel periodo febbraio/marzo 2026.
- **Fonti Indirette e Istituzionali:** Sono state consultate le tabelle dell'OMI, utilizzate come base di raffronto per immobili di tipo economico, e le quotazioni della **Borsino Immobiliare** per la zona Catania Centro, al fine di perimetrare oggettivamente il range di prezzo unitario.

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNGSMN74S67F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu



Analisi del Mercato Locale (Febbraio/Marzo 2026):

Di seguito si riporta il campione di inserzioni relative a immobili comparabili situati a Catania (Allegato H):

Tab.02 - Campione di inserzioni immobiliari relativo alle Offerte di vendita per immobili Comparabili con l'Immobile sito in Via Ursino n.7A, Catania (CT).						
	Sup. (mq)	Vani	Prezzo di vendita (€)	Indirizzo	Stato	€/mq
1)	84	2+1 bagni	69.000,00	Via D'Amico	Da ristrutturare	821,00
2)	97	2+1 bagni	125.000,00	Via M. Ventimiglia	Da ristrutturare	1.289,00
3)	74	2+1 bagni	59.000,00	Via N. Colajanni	Da ristrutturare	797,00
4)	62	2+1 bagni	56.000,00	Via N. Colajanni	Da ristrutturare	903,00
5)	75	3+1 bagni	75.000,00	Via Conte Torino	Da ristrutturare	1.000,00
6)	53	2+1 bagni	65.000,00	Via D'Amico	Da ristrutturare	1226,00
7)	52	2+1 bagni	49.000,00	Via O. Respighi	Da ristrutturare	942,00
8)	49	2+1 bagni	69.000,00	Via Celeste	Ottimo/ristrutturato	1.408,00
9)	105	3+1 bagni	79.000,00	Via Marchese Di Casalotto	Buono/abitabile	752,00
10)	77	4+1 bagni	95.000,00	Via Alfonzetti	Da ristrutturare	1.234,00

In cui si ha un prezzo medio, per immobili da ristrutturare e in buone condizioni e per immobili ristrutturati, che va da un minimo di € 752,00/mq a un massimo di € 1.408,00/mq.

Riferimenti Istituzionali:

- **OMI (II Semestre 2025) utilizzato come riferimento: OMI (II Semestre 2025) utilizzato come riferimento:** Per immobili di tipo economico in condizioni normali: **810,00 – 1.200,00 €/mq.**

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNGSMN74S67F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA (C351)

Fascia: Centrale

Zona: CARLO ALBERTO-BOVIO-VITT.EMANUELE III- --ALFONZETTI-COSTA-ASILO S. AGATA-CONTE DI TORINO-UMBERTO-MASCAGNI-GORIZIA

Codice zona: B3

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1600	L	3,9	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	810	1200	L	2,8	4	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	550	810	L	2	2,9	L
Autorimesse	NORMALE	860	1250	L	3,8	5,7	L
Box	NORMALE	1300	1850	L	5,6	8,2	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

ZONA DI RIFERIMENTO PER VIA
URSINO

Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI



- **Borsino Immobiliare:** Per la zona Catania Centro: 608,00 – 913,00 €/mq.

Catania (CT)

Via Ursino, 7a, 95131 Catania Ct, Italia

ZONA CARLO ALBERTO BOVIO VITT.EMANUELE III ALFONZETTI COSTA ASILO S. AGATA CONTE DI TORINO UMBERTO MASCAGNI GORIZIA

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,

Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255

P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNGSMN74567F205E

E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
6^a sezione
PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE n°369/2024
Promossa da Creditore Procedente
nei confronti di Debitrice Esecutata



Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni
Abitazioni & Ville

Quotazioni
Uffici & Negozi

Quotazioni
Box & Posti auto

Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **1.012**

Valore medio

Euro **1.331**

Valore massimo

Euro **1.649**

Valuta subito questo
immobile

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **883**

Valore medio

Euro **1.162**

Valore massimo

Euro **1.441**

Valuta subito questo
immobile

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **608**

Valore medio

Euro **760**

Valore massimo

Euro **913**

Valuta subito questo
immobile

Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

Euro **979**

Valore medio

Euro **1.287**

Valore massimo

Euro **1.596**

Valuta subito questo
immobile

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNGSMN74567F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu

Determinazione del Valore Sintetico

In base allo stato di conservazione e alle caratteristiche emerse in sede di sopralluogo, si assegna un valore unitario di **1.100,00 €/mq**.

- **Valore Unitario:** 1.100,00 €/mq
- **Superficie Commerciale:** 51,00 mq
- **VALORE DI STIMA (A):** €1.100,00 X mq 51,00 = € **56.100,00**

1.2 SECONDO CRITERIO: STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Il valore di capitalizzazione si basa sulla capacità dell'immobile di generare flussi finanziari costanti nel tempo. Questo metodo consente di determinare il valore di mercato attualizzando il reddito netto presunto che l'unità immobiliare è in grado di produrre, in stretta relazione con il mercato locale delle locazioni.

Definizione del valore e del saggio

Il valore di mercato (V) si ottiene dal rapporto tra il reddito annuo netto e il saggio di capitalizzazione (r). Quest'ultimo rappresenta il saggio di rendimento atteso dall'investimento immobiliare e oscilla generalmente tra il **2% e il 6%**, a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Il saggio di capitalizzazione è definito come il "prezzo d'uso" dell'unità di risparmio investita in beni immobili anziché in forme monetarie o finanziarie.

Parametri di calcolo

- **Spese medie annue (S):** Sono state assunte in una misura variabile tra il **10% e il 30%** del reddito lordo medio annuo, per coprire imposte, tasse, quote di affitto, assicurazioni e manutenzioni.
- **Formula di stima:** Il valore dell'immobile è determinato dalla seguente espressione analitica:

$$V = \frac{R - S}{r} = \frac{(12 \times R_M) - S}{r}$$

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNC6SMN74567F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu

Legenda:

- *V*: Valore di mercato (o valore di capitalizzazione);
- *R*: Reddito lordo medio annuo presunto ($\$R = RM \times 12\$$);
- *R_M*: Rata mensile d'affitto ricavata dall'analisi di mercato;
- *S*: Spese medie annue (detrazioni di parte padronale);
- *r*: Saggio di capitalizzazione.

Questo approccio permette di stabilire una correlazione diretta tra l'appetibilità locativa dell'immobile e il suo valore patrimoniale complessivo.

Analisi dei Parametri di Capitalizzazione

Determinazione del Canone di Locazione:

Dall'indagine di mercato condotta presso le agenzie immobiliari locali e dal monitoraggio dei portali di settore, è emersa una quotazione media per le locazioni nella zona di riferimento pari a circa **10,80 €/mq**.

Tuttavia, al fine di rendere la stima aderente alle specifiche condizioni dell'immobile, si è proceduto a una rettifica del valore basata sui seguenti fattori:

- **Stato di conservazione:** Condizioni attuali dell'unità immobiliare;
- **Caratteristiche intrinseche:** Posizione dell'edificio e peculiarità paesaggistiche;
- **Parametri istituzionali:** Consultazione delle banche dati **OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e **Borsino Immobiliare**.

Alla luce di tali elementi, si ritiene congruo assumere un canone di stima prudenziale pari a **5 €/mq**.

Analisi delle Spese di Gestione (S):

Considerando che l'immobile è inserito all'interno di un piccolo condominio, sono stati considerati gli oneri riflessi sulla proprietà. È stato definito un valore di detrazione forfettaria pari al **20%** del reddito lordo, comprensivo di:

- Spese condominiali e di gestione;
- Quote di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Oneri fiscali e assicurativi;

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNGSMN74S67F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu

- Quote per inesigibilità e reintegrazione.

Scelta del Saggio di Capitalizzazione (r) Il saggio di capitalizzazione è stato determinato secondo la dottrina dell'estimo classico (M. Orefice, *Estimo*, Vol. II). Per un centro urbano di grandi dimensioni e considerando le caratteristiche del segmento di mercato di riferimento, il saggio è stato fissato al **4,00%**.

Tab.03 - Saggi di capitalizzazioni per le abitazioni proposti da Orefice			
	Min (%)	Max (%)	Med (%)
Centro di grande dimensione	0,50	4,50	2,50
Centro di media dimensione	1,50	5,50	3,50
Centro di limitata dimensione	2,00	6,00	4,00

Conseguentemente si ottiene:

Tab.04– APPARTAMENTO - Tabella sintetica relativa alle stime di mercato ottenute col metodo "Per capitalizzazione dei redditi"	
Indirizzo	Via Ursino n.7A
Piano	Secondo
Superficie Commerciale	51,00 mq
Rata mensile d'affitto (R _M)	51,00 mq x € 5,00/mq mese = € 255,00/ mese
Reddito lordo medio annuo presunto (R)	€ 255,00/mese x 12 mesi = € 3.060,00
Spese medie annue presunte (S)	20% = € 612,00
Reddito netto medio annuo (R _N)	€ 2.448,00
Scelta del tasso di capitalizzazione (r)	4,0 %
Valore di mercato ottenuto	$Vm = \frac{R_N}{r} = \frac{2.448,00}{4,00\%} = € 61.200,00$

1.3 Sintesi Valutativa e Definizione del Valore di Mercato

Il valore definitivo del bene oggetto di stima scaturisce dalla mediazione ponderata dei risultati ottenuti attraverso i due approcci metodologici precedentemente illustrati. Tale integrazione consente

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNC6SMN74567F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu

di equilibrare il dato puramente comparativo del mercato delle compravendite con la capacità reddituale intrinseca del cespite.

I valori emersi sono i seguenti:

- **Valore da stima sintetico-comparativa:** € 56.100,00
- **Valore da stima per capitalizzazione del reddito:** € 61.200,00

Calcolo della media aritmetica:

$$\frac{€ 56.100,00 + € 61.200,00}{2} = € 58.650,00$$

Conclusioni:

Tenuto conto delle attuali dinamiche del mercato immobiliare locale e procedendo al necessario arrotondamento tecnico, si determina che il più probabile valore di mercato per l'intero cespite pignorato sia pari a:

€ 59.000,00

T.2 ANALISI ANALITICA DEGLI ADEGUAMENTI E DELLE CORREZIONI

Al fine di determinare il valore di stima definitivo, si procede ad applicare le seguenti detrazioni analitiche basate sulle criticità tecniche e urbanistiche riscontrate:

T.2.1 Oneri di Regolarizzazione Urbanistica e Catastale

Dagli accertamenti effettuati risultano difformità che richiedono la regolarizzazione presso gli enti preposti (Comune, Soprintendenza, Catasto).

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNGSMN74S67F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu



- **Spese Tecniche e Sanatorie:** Costi per la presentazione di CILA in sanatoria, aggiornamento DOCFA, parere della Soprintendenza e Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA).
 - **Detrazione: - € 5.660,00**

T.2.2 Interventi di Ripristino e Adeguamento Tecnico

- **Ripristino foro finestra (Inibizione Solaio Abusivo):** Oneri necessari per la modifica dell'infisso al fine di impedire l'accesso al solaio abusivo non sanabile, garantendo il ripristino della legalità urbanistica.
 - **Detrazione: - € 3.550,00**
- **Adeguamento Impianto Elettrico:** Costi stimati per il rifacimento e la messa a norma dell'impianto elettrico, privo delle certificazioni di sicurezza (D.M. 37/08).
 - **Detrazione: - € 3.000,00**

T.2.3 Stato di Possesso e Spese Condominiali

- **Spese condominiali insolute:** Non risultano pendenze, in quanto la gestione delle parti comuni avviene tramite ripartizione diretta tra i pochi proprietari del piccolo stabile.
- **Detrazione: € 0,00**

2.4 Vincoli, Oneri Giuridici e Stato d'Uso

Non si riscontrano vincoli o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento. Lo stato d'uso è stato considerato nella determinazione del valore unitario base.

2.5 Riduzione per Assenza di Garanzia per Vizi

Si applica una riduzione del valore di mercato per la particolare natura della vendita giudiziaria, nella quale non opera la garanzia per vizi (art. 2922 c.c.).

- **Coefficiente di riduzione: 15%** sul valore di mercato base (€ 59.000,00).

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNC6SMN74567F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu



- **Detrazione: - € 8.850,00**

T.3. CALCOLO FINALE DEL VALORE COMPLESSIVO

Voce di Calcolo	Importo
Valore di Mercato Base	€ 59.000,00
(-) Oneri urbanistici, tecnici e catastali (CILA, DOCFA, SCA, etc.)	- € 5.660,00
(-) Ripristino infisso (chiusura accesso solaio abusivo)	- € 3.550,00
(-) Adeguamento impianto elettrico	- € 3.000,00
(-) Spese condominiali insolute	€ 0,00
(-) Riduzione per assenza garanzia per vizi (15%)	- € 8.850,00
VALORE DI STIMA DEFINITIVO	€ 37.940,00

Arrotondato:

€ 38.000,00

u) ... riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia ... in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

In merito al quesito posto, si specifica che tale aspetto è stato già trattato e computato analiticamente nella risposta al quesito precedente (quesito t).

Come indicato nel prospetto di sintesi finale, lo scrivente C.T.U. ha proceduto ad applicare la riduzione del valore di mercato proprio per tener conto dell'**assenza di garanzia per vizi** del bene venduto, tipica delle vendite giudiziarie (ai sensi dell'art. 2922 c.c.).

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNGSMN74567F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu

Per completezza, si ribadisce quanto segue:

- **Misura della riduzione:** È stata applicata una percentuale del **15%**, rientrando così nel range indicato (15% - 20%).
- **Valore stimato di riferimento:** La decurtazione è stata calcolata sul valore di mercato base di € **59.000,00**.
- **Importo della detrazione:** L'abbattimento ammonta a € **8.850,00**, cifra che concorre, insieme agli oneri tecnici e di ripristino, alla determinazione del valore di stima definitivo di € **37.940,00**. Arrotondato € **38.000,00**

v) ...vendita in **unico lotto o in più lotti separati** ...

Sulla base degli accertamenti eseguiti e della natura del cespite sito in Via Ursino 7A, lo scrivente ritiene opportuno procedere alla vendita in un **unico lotto**. L'appartamento è concepito come un'unica unità abitativa con impianti comuni non frazionabili.

w) ***alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ...ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;***

La documentazione fotografica è stata inserita nell'Allegato fotografico, la planimetria nell'Allegato C.

I quesiti **x), y) e z)** del mandato non vengono trattati in quanto il bene immobile oggetto di procedura è di proprietà del Debitore Esecutato; come da titolo di proprietà allegato (Allegato G.1).

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNGSMN74S67F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu



8. CONCLUSIONI FINALI

Le attività peritali condotte hanno permesso di definire il quadro tecnico, giuridico ed economico del cespite pignorato sito in Catania, Via Ursino n. 7A.

Lo scrivente C.T.U., attraverso l'applicazione dei criteri estimativi descritti e previa verifica dello stato di fatto e di diritto, ha determinato il valore di stima finale procedendo all'analisi analitica di tutti gli adeguamenti necessari. In particolare, il valore finale tiene conto delle decurtazioni per la regolarizzazione urbanistica (CILA, DOCFA, SCA), degli oneri tecnici per l'inibizione dell'accesso al solaio abusivo mediante ripristino dell'infisso, dell'adeguamento impiantistico e della riduzione forfettaria per l'assenza di garanzia per vizi ex art. 2922 c.c.

Si rassegnano, in conclusione, le risultanze sintetiche della valutazione:

- **Superficie Commerciale:** 51,00 mq
- **Valore di Mercato (Base):** € 59.000,00
- **Oneri e detrazioni (ex art. 568 c.p.c.):** € 21.060,00
- **PIÙ PROBABILE VALORE DI STIMA:** € 38.000,00

L'immobile viene individuato come **Lotto Unico**, non sussistendo le condizioni tecnico-economiche per un frazionamento in più quote. Tutta la documentazione fotografica e catastale, atta a fornire ai potenziali acquirenti una rappresentazione fedele e trasparente del bene, è allegata alla presente relazione e ne costituisce parte integrante.

Si conclude la presente consulenza tecnica d'ufficio rimanendo a disposizione dell'Ecc.mo Giudice dell'Esecuzione per eventuali integrazioni o chiarimenti.

Si ringrazia per la fiducia accordata.

Catania, lì 16/04/2026

Il C.T.U.

Dott. Ing. Simona Longo

Simona Longo
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNGSMN74567F205E
E-mail: ing.simonalongo@gmail.com - Mail-Pec: simona.longo@ingpec.eu