

**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) - PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

Sesta Sezione civile - G. E.: Dott.ssa: CRISTIANA DELFA

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

R.G.E. N. 384/2023 -

#### 1 - PREMESSA

Con il provvedimento del 07.11.2024, notificato in data 08.11.2024, l'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Cristiana Delfa nominava consulente tecnico d'ufficio il sottoscritto dott. ing. Giuseppe M.G. Paparo, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n.3059 nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania al n. 482, e gli assegnava il seguente incarico:

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

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

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

**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

**e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;**

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

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

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

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

**j. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato**

**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

k. verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>a</sup> comma della **legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003** indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

l. In caso di immobili abusivi, **ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

m. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

n. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

o. verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

p. accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**;

q. accerti se i **beni pignorati siano abitati dal debitore** (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) o

**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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'ATTIVITÀ DI ESPERTO MOD. 4/REV).

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

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

s. determini il valore di mercato 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);

t. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per

**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax. 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;**

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

**v. allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;**

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

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

**A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del 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.*

In riferimento al provvedimento in oggetto il sottoscritto CTU prestava giuramento in data 11.11.2024.

## 2 - LE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU, in data 26.11.2024 alle ore 16:30, previo avviso a mezzo PEC inviate dal custode giudiziario, Avv. Claudia Cassella, si è recato in Catania, via Plebiscito n.339, piano terra, per iniziare le operazioni peritali. Ivi giunto ha avuto la presenza della [REDACTED] eseguita, dell'Avv. Claudia Cassella, custode giudiziario. Il sottoscritto CTU ha proceduto al rilievo sia fotografico che planimetrico degli immobili oggetto di pignoramento. Durante il sopralluogo il Custode Giudiziario ha spiegato alla [REDACTED] le funzioni della custodia e ha consegnato, come da ordinanza, gli allegati n.4 e n.5 alla stessa. L'esecutata si è dimostrata pienamente collaborativa e disponibile per tutte le operazioni espletate durante il sopralluogo.

Alle ore 16:50 il sottoscritto CTU ha chiuso il verbale, che è stato letto, confermato e sottoscritto dai presenti.

## 3 – RISPOSTE AI QUESITI

### 3.a – IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

L'immobile oggetto del presente procedimento è:

**A) Laboratorio artigianale**, posto al piano terra, facente parte dell'edificio sito in Catania, via Plebiscito n.339, censito al NCEU del comune di Catania, **Fgl. 69, particella 1511, sub. 9**, categoria C/3, classe 6, consistenza 94 mq, rendita euro 893,26, di proprietà della debitrice eseguita per 1/1 della piena proprietà (v. Allegato n. 01).

I dati catastali dell'immobile risultano conformi e la planimetria catastale corrisponde alla situazione dei luoghi.

### **3.b – CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE**

Dall'esame della documentazione in atti il sottoscritto CTU ha accertato la correttezza e la corrispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale giudiziario di Catania in data 24.05.2023 e quelli riportati nella relativa nota di trascrizione del 29.06.2023 ai n.ri 31798/23939 a favore di [REDACTED]

### **3.c – VERIFICA DELLA PROPRIETÀ DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE**

Dalla documentazione in atti e dalla certificazione notarile rilasciata dal Notaio Dr. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, risulta che:

- A) l'immobile in oggetto**, posto al piano terra, facente parte dell'edificio sito in Catania, via Plebiscito n.339, censito al NCEU del comune di Catania, **Fgl. 69, particella 1511, sub. 9**, categoria C/3, classe 6, consistenza 94 mq, rendita euro 893,26, **è di proprietà della debitrice esecutata per 1/1 della piena proprietà** per acquisto fattone con atto di compravendita del 24.10.2005, notaio La Noce Filippo di Catania, rep. 8359/1141, trascritto in data 26.10.2005 ai nn. 69711/36985, da potere di [REDACTED]



### 3.d – VERIFICA DELL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI

Dalla documentazione in atti (come già esposto al punto 3.c) e da ulteriori accertamenti si evince che:

- A) il laboratorio artigianale**, posto al piano terra, facente parte dell'edificio sito in Catania, via Plebiscito n.339, censito al NCEU del comune di Catania, **Fgl. 69, particella 1511, sub. 9**, categoria C/3, classe 6, consistenza 94 mq, rendita euro 893,26, è di proprietà della debitrice eseguita per 1/1 della piena proprietà;

risulta proveniente come di seguito meglio specificato:

- per acquisto fattone con atto di compravendita del 24.10.2005, notaio La Noce Filippo di Catania, rep. 8359/1141, trascritto in data 26.10.2005 ai nn. 69711/36985, da potere di



Ai sig.ri Barbagallo l'immobile era così pervenuto:

- per  $\frac{1}{2}$  complessivo della nuda proprietà, per successione ereditaria a [redacted], apertasi il 25.08.1986, devoluta per testamento ricevuto dal Notaio Marcello Alberti in data 16.11.1968, certificato di successione trascritto il 02.05.1994 ai nn. 10161/13802; legato di usufrutto per  $\frac{1}{2}$  in favore del coniuge [redacted], trascritto il 17.11.1986 ai nn. 28651/37012; accettazione tacita di eredità trascritta il

**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax. 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

26.10.2005 ai nn. 69710/36984;

- per ½ complessivo della piena proprietà, in morte di [REDACTED]



ereditaria apertasi il 03.12.1990, devoluta per testamento, certificato di successione trascritto il 22.09.2001 ai nn. 34948/26609;

accettazione tacita di eredità trascritta il 24.08.2023 ai nn. 31866/42384 a



accettazione tacita di eredità trascritta il 24.08.2023 ai nn. 31867/42385 a

**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax. 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



, per atto di donazione accettata a rogito Notaio

Cannizzo Marco del 25.05.2000, rep. N. 16013/6793, trascritto il 14.06.2000 ai nn.15134/20475.

Si precisa che l'immobile censito al Fgl. 69, particella 1511, sub. 9, categoria C/3, classe 6, consistenza 94 mq, rendita euro 893,26, è stato generato dalla particella 1511 sub. 2 per frazionamento del 16.02.1990.

**3.e – VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA**

La documentazione agli atti prodotta dal creditore procedente risulta essere completa.

**3.f – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI**

L'immobile sopra descritto non risulta libero in quanto, dall'esame della documentazione ipo-catastale (v. Allegato n.02) e del certificato notarile a firma del Notaio Dr. Niccolò Tiecco, allegati alla pratica di esecuzione immobiliare in oggetto, si



**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) - PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

evinces che risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE di ipoteca legale di € 216.588,68 (di cui per capitale € 108.294,34) del 19/11/2004 n. 62749/17108, a favore di MONTEPASCHI Se.Ri.T S.P.A. Servizio Riscossione Tributi con sede in Catania, CF. 04739330829 (Domicilio ipotecario eletto Via Porto Ulisse) contro [REDACTED] gravante sulla particella 1511 sub. 2 per la nuda proprietà per la quota di 1/12;

**La suddetta iscrizione risulta registrata contro [REDACTED], soggetto non intestatario del bene su cui la stessa grava (particella 1511 sub. 2 per la nuda proprietà per la quota di 1/12).**

- ISCRIZIONE di ipoteca volontaria di € 120.000,00 (di cui € 60.000,00 di capitale) del 26/10/2005 n. 69712/24729, a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP. PER AZIONI con sede in Ragusa, CF. 00026870881 contro [REDACTED] nascente da contratto di mutuo per Notaio La Noce Filippo in data 24.10.2005 Rep. 8360/1142 e gravante sull'immobile in oggetto per la piena proprietà;

- ISCRIZIONE di ipoteca legale di € 68.674,04 (di cui per capitale € 34.337,02) del 05/03/2010 n. 14449/5571, Rep. N. 228030/2008 del 12/02/2010 a favore di Se.Ri.T Sicilia S.P.A. con sede in Catania, CF. 04739330829 (Domicilio ipotecario eletto Via Porto Ulisse 51) contro [REDACTED] gravante sull'immobile in oggetto per la piena proprietà;

- TRASCRIZIONE di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 29/06/2023 n.31798/23939, a favore di POP NPLS 2020 S.R.L. con sede in ROMA, via Piemonte 38, C.F. 14859551005 contro [REDACTED] gravante sull'immobile in oggetto per la piena proprietà.

Si precisa che nell'atto di compravendita del 24/10/2005 rep. 8359/1141, rogato dal notaio La Noce Filippo e trascritto in data 26/10/2005 ai n.69711/36985, l'immobile oggetto di pignoramento veniva venduto dai sig.ri [REDACTED] alla esecutata libero da pesi, vincoli, tasse, utenze ed imposte arretrate, oneri e diritti altrui, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e da servitù non apparenti (v. Allegato n.06, pag 4).

### 3.g – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto di pignoramento è:

**A) laboratorio artigianale** posto al piano terra, facente parte dell'edificio sito in Catania, via Plebiscito n.339, censito al NCEU del comune di Catania, Fgl. 69, particella 1511, sub. 9, categoria C/3, classe 6, consistenza 94 mq, rendita euro 893,26, di proprietà della debitrice esecutata per 1/1 della piena proprietà.

La visura planimetrica catastale allegata alla presente relazione è quella rilasciata al sottoscritto dal portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate e risulta conforme allo stato dei luoghi.

La planimetria originaria (Fgl. 69, particella 1511, sub. 2) precedente al frazionamento del 1990, da cui è derivato il sub.9, non è presente nella banca dati dell'Agenzia del Territorio, come confermato anche dal Contact Center dell'Agenzia delle Entrate.

### 3.h – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il sottoscritto CTU attesta che, l'immobile individuato al NCEU del comune di Catania al Fgl. 69, particella 1511, sub. 9, ricade nella **zona territoriale omogenea "A"** del vigente P.R.G. Piccinato del 1964.

### 3.i – CONFORMITÀ IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

Il sottoscritto CTU, con lettera PEC del 14.01.2025, ha chiesto al Comune di Catania l'accesso agli atti, copia della documentazione urbanistica e certificazione di regolarità urbanistica relativa al fabbricato oggetto della procedura.

In data 30.01.2025 il comune di Catania rispondeva che l'istanza di accesso agli atti giusta nota prot. n. 21055 del 15.01.2025 e n. 22823 del 16.01.2025 era *"IRRICEVIBILE in quanto da una preistruttoria con i dati forniti non si è individuata nessuna pratica in atti d'archivio."* (v. Allegato n.04).

Tuttavia, effettuando ricerche su vari testi che hanno analizzato il tessuto storico urbano di Catania, è possibile asserire che il fabbricato oggetto di pignoramento era già esistente alla data del 1904 ((v. Allegato n.04) ed ancor prima alla data del 1870 (v. Allegato n.04), come si evince dalle mappe storiche allegato allo studio effettuato dalla Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Catania (v. Allegato n.04 pag.18 e pag.37). Pertanto, l'immobile può considerarsi urbanisticamente regolare. Per quanto riguarda la regolarità catastale dell'immobile oggetto della procedura si ribadisce che la planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

### **3.j – IMMOBILI ABUSIVI E POSSIBILITÀ DI SANATORIA**

Dalle ricerche effettuate è possibile asserire che l'immobile oggetto di pignoramento è regolare e non si riscontrano opere abusive.

### **3.k – VERIFICA DELLA SANABILITÀ DEGLI IMMOBILI**

Come indicato al paragrafo precedente, l'immobile non risulta abusivo e pertanto non esistono abusi in alcun modo sanabili.

Inoltre, a carico dell'immobile oggetto della procedura non pendono procedure amministrative o sanzionatorie.

### **3.l – ONERI ECONOMICI NECESSARI PER LA DEMOLIZIONE**

Per l'immobile oggetto della presente procedura non esistono abusi in alcun modo sanabili.

### **3.m – VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE**

Dall'analisi degli atti prodotti dal creditore procedente e, come accertato dal

sottoscritto CTU, le formalità, i vincoli e gli oneri gravanti sul bene pignorato, elencati al paragrafo 3.f, dovranno essere cancellati con il Decreto di Trasferimento.

**3.n – VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, DA CANCELLARE O INOPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Dall'esame della documentazione ipo-catastale e del certificato notarile, allegati alla pratica di esecuzione immobiliare in oggetto, si evince che sull'immobile sopra descritto gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli da cancellare:

- ISCRIZIONE di ipoteca legale di € 216.588,68 (di cui per capitale € 108.294,34) del 19/11/2004 n. 62749/17108, a favore di MONTEPASCHI Se.Ri.T S.P.A. Servizio Riscossione Tributi con sede in Catania, CF. 04739330829 (Domicilio ipotecario eletto Via Porto Ulisse) contro [REDACTED], gravante sulla particella 1511 sub. 2 per la nuda proprietà per la quota di 1/12;

***La suddetta iscrizione risulta registrata contro [REDACTED], soggetto non intestatario del bene su cui la stessa grava (particella 1511 sub. 2 per la nuda proprietà per la quota di 1/12).***

- ISCRIZIONE di ipoteca volontaria di € 120.000,00 (di cui € 60.000,00 di capitale) del 26/10/2005 n. 69712/24729, a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP. PER AZIONI con sede in Ragusa, CF. 00026870881 contro [REDACTED] nascente da contratto di mutuo per Notaio La Noce Filippo in data 24.10.2005 Rep. 8360/1142 e gravante sull'immobile in oggetto per la piena proprietà;

- ISCRIZIONE di ipoteca legale di € 68.674,04 (di cui per capitale € 34.337,02) del 05/03/2010 n. 14449/5571, Rep. N. 228030/2008 del 12/02/2010 a favore di Se.Ri.T

**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax. 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Sicilia S.P.A. con sede in Catania, CF. 04739330829 (Domicilio ipotecario eletto Via Porto Ulisse 51) contro [REDACTED].

[REDACTED] gravante sull'immobile in oggetto per la piena proprietà;

- TRASCRIZIONE di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 29/06/2023 n.31798/23939, a favore di POP NPLS 2020 S.R.L. con sede in ROMA, via Piemonte 38, C.F. 14859551005 contro [REDACTED]

[REDACTED] gravante sull'immobile in oggetto per la piena proprietà.

Si precisa che nell'atto di compravendita del 24/10/2005 rep. 8359/1141, rogato dal notaio La Noce Filippo e trascritto in data 26/10/2005 ai n.69711/36985, l'immobile oggetto di pignoramento veniva venduto dai sig.ri [REDACTED] alla esecutata libero da pesi, vincoli, tasse, utenze ed imposte arretrate, oneri e diritti altrui, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e da servitù non apparenti (v. Allegato n.06 pag 4).

**3.o – IMMOBILI GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO**

L'immobile oggetto della presente procedura non è gravato da censo, livello o uso civico e quindi libero da tali pesi. Il diritto di proprietà della debitrice esecutata su tale bene pignorato è di esclusiva proprietà.

**3.p – ACCERTAMENTO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE, DELLE SPESE STRAORDINARIE, DI EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI E DELLO STATO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AI BENI PIGNORATI**

Dalle indagini effettuate, alla data di redazione della presente relazione, non risultano spese fisse di gestione e manutenzione, né spese straordinarie, né spese condominiali.

**3.q – STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Come accertato in sede di sopralluogo, l'immobile pignorato, destinato ad attività di laboratorio artigianale (panificio), risultava libero, non utilizzato e in piena

**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax. 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)



disponibilità dell'esecutata.

**3.r – INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI**

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è sito in Catania, Via Plebiscito angolo via Belfiore, ed ha due elevazioni fuori terra; la struttura portante è in muratura; è dotato di una scala condominiale.

L'immobile oggetto di pignoramento è situato al piano terra del suddetto fabbricato, con ingresso da via Via Plebiscito, n. 339 ed ingresso da via Belfiore n. 1 e n.7.

Il fabbricato è situato nel quartiere San Cristoforo; dista circa 3,6 km dal centro di Catania, circa 6,7 km dalla Tangenziale E45 e circa 5,5 km dall'aeroporto. La zona è centrale (storica), è densamente popolata con case di vecchia costruzione; è dotata di servizi essenziali.

L'immobile oggetto della presente procedura è:

**A) laboratorio artigianale (panificio)** posto al piano terra, facente parte dell'edificio sito in Catania, via Plebiscito n.339, censito al NCEU del comune di Catania, **Fgl. 69, particella 1511, sub. 9**, categoria C/3, classe 6, consistenza 94 mq, rendita euro 893,26, di proprietà della debitrice esecutata per 1/1 della piena proprietà (v. Allegato n. 01), confinante a nord con la via Plebiscito, a est con proprietà di altra ditta, a sud con proprietà di altra ditta, ad ovest con la via Belfiore e con proprietà stessa ditta.

L'immobile era adibito a panificio ed è composto da: un vano destinato a locale vendita di circa 26 mq, un retrobottega-laboratorio di circa 60 mq con zona lavorazione e forno, un locale wc con anti wc (circa 4,00 mq).

Il locale vendita è dotato di due ingressi (uno da via Plebiscito ed uno da via Belfiore) con infissi in metallo e vetro; è pavimentato con piastrelle di ceramica, è intonacato e dotato di controsoffitto in cartongesso ed è in discrete condizioni; l'altezza interna è pari a 2,96 m e si riduce a 2,70 m sopra il bancone espositivo.

**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)



Il locale retrobottega, collegato all'interno con il locale vendita, ha un ingresso esterno da via Belfiore n.7 (costituito da una saracinesca metallica) e un accesso dall'androne condominiale (costituito da un portone in ferro). E' in pessime condizioni; è pavimentato con piastrelle in scaglietta di marmo; le pareti sono rivestite fino a circa 1,90 m con piastrelle in ceramica (da ristrutturare) e per la restante altezza sono intonacate; il soffitto è intonacato, con la presenza di vaste aree danneggiate da umidità ed è parzialmente soppalcato. Il soffitto è a volta a botte con altezza massima rilevata di 3,89 m.

Il locali wc ed antiwc sono pavimentati con piastrelle di ceramica; le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 1,90 m e per la restante altezza sono intonacate. Sono dotati di una finestra di aerazione su androne condominiale. La porta di separazione tra il locale wc e l'antiwc è a soffietto in pvc. I locali sono in pessime condizioni.

L'impianto elettrico è sezionato, con tubazioni esterne a vista nel locale retrobottega e servizi. Non risultano presenti certificazioni e pertanto deve essere revisionato e certificato. Gli impianti idrico e di scarico sono funzionanti, ma non vi è presenza di certificazioni. E' presente un vecchio scaldabagno elettrico.

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento. La facciata esterna è in pessime condizioni e necessita di ristrutturazione.

**3.s – VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI**

Con riferimento allo specifico incarico affidato dall'Ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto CTU procederà alla quantificazione del valore commerciale dell'immobile precedentemente descritto con riferimento agli attuali prezzi di mercato sia con il metodo analitico che con il metodo sintetico comparativo.

**Metodo analitico - (Metodo A)**

Questo metodo, detto anche di capitalizzazione dei redditi, conduce "al più

**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)



probabile valore di mercato” per mezzo di costi e ricavi, attraverso i quali si giunge al reddito netto, previa attenta ricerca del “saggio di interesse”.

Stimando il canone mensile di possibile affitto dell’immobile, si perviene al reddito annuo lordo. Detraendo le spese per assicurazioni, manutenzione, imposte, ammortamento, sfitto ed inesigibilità (equiparabili al 20%) si ottiene un reddito annuo netto. Da tale reddito annuo netto, ricercato, attraverso un’attenta analisi del mercato per fabbricati simili nella zona, il saggio medio ponderato di capitalizzazione per gli immobili, si perviene “al più probabile valore di mercato”.

**Metodo sintetico-comparativo - (Metodo B)**

Questo metodo è possibile applicarlo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell’immobile da valutare.

Da indagini di mercato condotte presso agenzie online, operatori di mercato e su riviste specializzate nel settore (“Consulente immobiliare”), rapportate ai valori ricavati dalle quotazioni OMI dell’Agenzia delle Entrate, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, viabilità ecc.), si ricava il valore medio al metro quadrato degli immobili, che, moltiplicato per la superficie commerciale degli stessi, conduce “al più probabile valore di mercato”.

**A) laboratorio artigianale (panificio) posto al piano terra, facente parte dell’edificio sito in Catania, via Plebiscito n.339, censito al NCEU del comune di Catania, Fgl. 69, particella 1511, sub. 9, categoria C/3, classe 6, consistenza 94 mq, rendita euro 893,26.**

(Metodo A) - Canone d’affitto medio annuo al metro quadrato: 42,00 €/mq annuo; superficie commerciale immobile: 94,00 mq; reddito annuo lordo (12 mensilità): € 3.948,00; detraendo il 20% per spese varie, si ottiene il reddito annuo netto: €

**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

3.158,00. Ricercato il saggio medio ponderato di capitalizzazione:  $r = 5,50\%$  (che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile), si ottiene "il più probabile valore di mercato" che è pari a € 57.425,00.

(Metodo B) - Ricavato il valore medio al metro quadrato (560,00 €/mq) e considerato che l'immobile ha una superficie lorda pari a 94 mq, si ottiene la superficie commerciale totale che è pari a 94 mq. Moltiplicando il valore medio a metro quadrato (560,00 €/mq) per la superficie commerciale (94 mq), si ottiene "il più probabile valore di mercato" che è pari a € 52.640,00.

Considerando la media dei valori ottenuti con i due metodi, si ottiene *il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Catania, Fgl. 69, particella 1511, sub. 9*, che, arrotondato, è pari a € 55.000,00.

***Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Catania, via Plebiscito n.339, Fgl. 69, particella 1511, sub.9, detratte le suddette spese, arrotondato è pari a € 55.000,00 (euro cinquantacinquemila/00).***

**3.t – RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO**

Sulla stima sopra ottenuta dovrà essere effettuata una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto nella misura del 15%. Pertanto il valore di mercato degli immobili è il seguente:

**A) laboratorio artigianale (panificio) posto al piano terra, facente parte dell'edificio sito in Catania, via Plebiscito n.339, censito al NCEU del comune di Catania, Fgl. 69, particella 1511, sub. 9, categoria C/3, classe 6, consistenza 94 mq, rendita euro 893,26.**

**Valore arrotondato € 55.000,00 x 0,85 = € 47.000,00 (euro quarantasettemila/00);**

**3.u – PIANO DI VENDITA DEGLI IMMOBILI**

L'immobile oggetto del presente procedimento consiste nella **quota del 100% di laboratorio artigianale (panificio)** posto al piano terra, facente parte dell'edificio

**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)



sito in Catania, via Plebiscito n.339, censito al NCEU del comune di Catania, Fgl. 69, particella 1511, sub. 9.

**La vendita dell'immobile può essere effettuata in un unico lotto.**

La vendita dell'immobile va effettuata secondo il seguente piano di vendita:

**LOTTO UNICO: 1) laboratorio artigianale (panificio)** posto al piano terra, facente parte dell'edificio sito in Catania, via Plebiscito n.339, censito al NCEU del comune di Catania, **Fgl. 69, particella 1511, sub. 9**, categoria C/3, classe 6, consistenza 94 mq, rendita euro 893,26.

**Valore del lotto A: € 47.000,00 (euro quarantasettemila/00).**

**3.v – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

La documentazione fotografica è allegata alla presente (vedi Allegato n.05 - Documentazione fotografica).

**3.w – DIVISIBILITÀ DI BENI INDIVISI E VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO**

L'immobile oggetto della procedura rappresenta un bene indiviso ed è pervenuto alla debitrice esecutata per la quota di 1/1 in regime di piena proprietà.

Non essendo necessario predisporre un progetto di divisione, per l'immobile oggetto della procedura sono state effettuate le valutazioni dell'intero (100%).

**3.x – PROGETTO DI DIVISIONE DI PIÙ BENI PIGNORATI IN QUOTA**

Poiché non sono presenti beni pignorati in quota e la vendita riguarderà un unico lotto, non è necessario predisporre un progetto di divisione in natura dei beni.

**4 - ALLEGATI**

- 1) Visure catastali, visure storiche catastali, estratto di mappa e planimetrie catastali.
- 2) Visure ipo-catastali.
- 3) Certificazione notarile.
- 4) Regolarità edilizia.



**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax. 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)



5) Documentazione fotografica.

6) Atto di compravendita del

7) Verbale di sopralluogo.

Quanto sopra il sottoscritto ha determinato in base a considerazioni obiettive ed al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al giudice la verità.

Catania, 07/04/2025



IL CTU

Dott. Ing. Giuseppe Paparo

*Giuseppe Paparo*

