

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Oggetto: Relazione di consulenza tecnica d'ufficio disposta dal G.E. Ill.ma dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli in merito alle procedure riunite NN° 430/2022 + 432/2022 + 488/2024 + 403/2025 R.G.E.

Premessa. A seguito delle Ordinanze del 14/07/2025 e del 04/12/2025 il G.E. Ill.ma dott.ssa Mangiameli, estendeva alle procedure in intestazione il mandato del sottoscritto, dott. ing. Angelo Vincenzo Mazza, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania, sez. A, al n° 4103 ed iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Giudice al n° 1269, già nominato consulente tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva NERGE 430/2022, la cui relazione è stata già depositata il 07/01/2025.

Si precisa che a seguito del provvedimento del 16/02/2026 sono state estinte le procedure riunite rubricate ai NN.R.G.E. 488/24 e 403/25.

Quanto sopra premesso lo scrivente C.T.U., sulla scorta di tutti gli elementi acquisiti, espone la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio che si articola nei seguenti paragrafi:

1. descrizione del mandato;
2. operazioni peritali;
3. identificazione del bene pignorato;
4. descrizione dell'immobile pignorato;
5. occupanti;
6. catasto;
7. provenienza e titolarità;

8. conformità urbanistica ed anno di costruzione;
9. iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
10. valutazione;
11. Millesimi e debiti verso il Condominio;
12. piano di vendita.

1. Descrizione del mandato. Il mandato, così come espresso nel verbale di conferimento dell'incarico (Allegato A), richiede che il C.T.U.

“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 note di trascrizione), 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 con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione di un valido titolo di



acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

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

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

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

g) provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento della 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 alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

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

i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli



estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e segnalando, anche graficamente le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j) verifichi inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della Legge 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 accessori (oneri di urbanizzazione e costo costruzione), quantificandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una determinazione precisa; precisi, infine, se esistano procedure amministrative e sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.

k) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti, nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;



l) elenchi ed individui i beni evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare evidenziando la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, numero civico, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui 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 di contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

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

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

o) allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

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

q) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota, il perito predisponga 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 quante sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente, o quanto meno di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili, limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero 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”

L'ill.ma Giudice dott.ssa Mangiameli, assegnava al sottoscritto il termine di giorni 120 (centoventi) dall'ultimo provvedimento di riunione, notificato allo scrivente il 04/12/2025.

Fermo restando tutto quanto già esposto dallo scrivente nell'elaborato peritale del 07/01/2025 e nella successiva relazione integrativa del 12/04/2025 depositati presso il fascicolo telematico della procedura esecutiva NRGE 430/2022 relativi agli immobili censiti in NCEU del Comune di Viagrande (CT) al foglio 9, particella 1696 subalterni nn. 13, 14, 21, 23, si estende la presente relazione relativa a tutti gli immobili oggetto delle procedure riunite in intestazione

2. Operazioni peritali. Il sottoscritto ha provveduto ad estrarre telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Catania (già Agenzia del Territorio) le planimetrie catastali e le visure catastali.

Come è possibile trovar riscontro dal verbale di operazioni peritali (Allegato B), l'accesso presso l'immobile oggetto della procedura NRGE 432/22 è avvenuto in data 19/11/2025 alle ore 17:18, presso i luoghi oggetto di causa siti in Viagrande (CT) – Via Pacini n. 39 (subalterni 1 – 2) alla presenza del relativo debitore esecutato.

In tale occasione lo scrivente ha quindi potuto condurre i rilievi planimetrico fotografici utili all'espletamento dell'incarico ricevuto. Avendo avuto notizia, in occasione del sopralluogo condotto, che l'immobile era stato concesso in locazione il sottoscritto, in ossequio al mandato ricevuto, ha depositato apposita comunicazione all'ill.ma G.E. in data 22/11/2025.

In virtù delle risultanze scaturenti dai sopralluoghi e dai rilievi effettuati, nonché dalle ricerche espletate presso gli uffici competenti, si sono acquisiti gli elementi necessari che permettono di rispondere ai quesiti posti.

3. Identificazione dei beni pignorati. Dall'atto di pignoramento immobiliare inerente la procedura rubricata al N.R.G.E. 432/22 del 21/06/2022, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.II. di Catania il 05/07/2022 ai numeri 29923 di registro generale e 22648 di registro particolare (per gli immobili identificati dai subalterni 1 e 2) a favore di [REDACTED] contro il debitore esecutato, risultano i seguenti immobili:

“- appartamento sito in Via rande Via G. Pacini S/N Piano S1 - T-1 censito nel N.C.E.U. del Comune di Viagrande al foglio 9 par. 1696 sub. 1 cat. A/7 cl. 02. rendita catastale 619 75.

- Garage sito in Viagrande Via G. Pacini S/N Piano S1 censito nel N.C.E.U. al foglio 9 par. 1696 sub. 2 cat. C/6 cl. 04. rendita catastale 144 87.”

I dati catastali identificativi dei beni pignorati sono corretti.

4. Descrizione degli immobili pignorati

Confini. Gli immobili oggetto di procedura sono dotati dei confini di seguito indicati. Per quanto attiene l'immobile contraddistinto dal subalterno 1 questo

confina a **nord-Ovest** con La Via Pacini, a **Nord-est** con la particella 1510 in ditta a Soc. [REDACTED] con sede in [REDACTED] a **Sud-Ovest** con subalterno 3 in ditta [REDACTED], a **Sud-Est** con subalterno 11 in ditta [REDACTED]

Per quanto attiene l'immobile contraddistinto dal subalterno 2, questo confina a **nord-Ovest** con rampa di accesso sulla Via Pacini e per gli altri tre lati con terrapieno..

Salvi migliori e più esatti confini.

Descrizione. Tutti gli immobili oggetto di mandato fanno parte di un complesso di villette a schiera

Per quanto attiene l'immobile contraddistinto dal subalterno 1, si evidenzia che questo risulta essere pienamente conforme all'allegata planimetria catastale (Allegato C). L'immobile in questione risulta adibito a civile abitazione, è perfettamente rifinito sia come impianti che come finiture. I soffitti sono piani e l'altezza soffitto-calpestio è pari a 2,85 ml sia per il piano terra che per il primo piano.

Le superfici relative ai vari ambienti dell'immobile sono di seguito indicate:

Villetta sita nel Comune di Viagrande - Via Pacini n. 39 – piani terra - primo

1. Ingresso/salone (P.T.):	34,40 m ²
2. WC (P.T.):	3,60 m ²
3. Disimpegno (P.T.):	2,16 m ²
4. Cucina (P.T.):	16,00 m ²
5. Lavanderia (P.T.):	6,40 m ²
6. Disimpegno (P.1):	6,68 m ²
7. WC (P.1):	6,40 m ²

8. Ripostiglio (P.1):	3,24 m ²
9. Letto 1 (P.1):	16,00 m ²
10. Letto 2 (P.1):	16,80 m ²
11. Letto 3 (P.1):	<u>10,80 m²</u>
Totale superficie utile coperta	122,48 m²
12. Balcone Est (P.1):	8,08 m ²
13. Balcone Ovest (P.1):	<u>8,08 m²</u>
Totale superficie utile scoperta	16,16 m²
14. Corte (P.T.):	238,84 m ²

Per quanto attiene l'immobile contraddistinto dal subalterno 14 si evidenzia che anche non risulta rifinito internamente poiché è mancante lo strato di finitura dell'intonaco alle pareti ed il pavimento è lasciato al battuto di cemento. L'immobile risulta conforme all'allegata planimetria catastale (Allegato D), le superfici relative ai vari ambienti dell'immobile sono di seguito indicate:

Cantina/garage sito nel Comune di Viagrande - Via Pacini 39 - piano seminterrato

1. Garage:	24,80 m ²
2. Cantina:	19,00 m ²
3. Sgombero:	<u>6,40 m²</u>
Totale superficie utile coperta	50,20 m²

Rifiniture. Per come risulta dall'allegato compendio fotografico (Allegato E), L'immobile caratterizzato dal sub. 1 risulta completo, rifinito ed in buono stato manutentivo, in particolare:

il pavimento è realizzato in gres porcellanato in tutti gli ambienti. Le pareti degli ambienti risultano tinteggiate con ducotone, Il bagno è rivestito con mattonelle in maiolica smaltata che ne ricoprono anche le pareti, fino ad un'altezza di 1,20 m circa per entrambi i servizi. La scala interna è rivestita in pietra lavica. Gli impianti idrici ed elettrici sono interamente realizzati sotto traccia. Gli infissi interni sono realizzati tramite porte in legno tamburate di cui alcune con inserti in vetro. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio taglio termico con vetro camera doppio. L'impianto di riscaldamento è presente. Si segnala la presenza di condensa nel servizio al pian terreno che ha determinato la formazione di muffa nella porzione sommitale delle pareti, dovuta, verosimilmente ad una non corretta aereazione dei locali.

5. Occupanti e stato civile dei debitori esegutati. Al momento del sopralluogo tutti gli immobili risultano abitati dal conduttore, generalizzato nell'apposito modulo di cui all'allegato F.

In merito al debitore esegutato intestatario degli immobili oggetto di maandato, questa risulta coniugata in regime di separazione dei beni, secondo le informazioni assunte presso l'Ufficio Stato civile del Comune di Viagrande.

6. Catasto. Dalle ricerche catastali, di cui si può trovare riscontro nelle allegate visure catastali storiche (Allegati G, H), gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano così censiti:

Catasto: **Fabbricati** / Comune: **Viagrande** / Partita: -- / Foglio: **9** / Particella: **1696** / Sub: **1** / Zona censuaria: -- / Categoria: **A/7** / Classe: **2** / Consistenza:

8 Vani / Superficie Catastale Totale 155 m² escluse aree esterne 149 m²/

Rendita: € 619,75 / Ubicazione: VIA PACINI SN Piani S1-T-1

ASTE
GIUDIZIARIE®

Catasto: **Fabbricati** / Comune: **Viagrande** / Partita: -- / Foglio: **9** / Particella:

1696 / Sub: **2** / Zona censuaria: -- / Categoria: **C/6** / Classe: **4** / Consistenza:

51 m² / Superficie Catastale Totale **45 m²** / Rendita: € **144,87** / Ubicazione:

VIA PACINI SN Piano S1

I dati riportati nei certificati catastali sono corretti ad eccezione della toponomastica in quanto il numero civico riscontrato al momento del sopralluogo è pari a 39.

7. **Provenienza e titolarità.** Da un'analisi della documentazione ipocatastale presente nel fascicolo di parte, nonché dall'analisi dell'atto di acquisto dell'immobile, lo scrivente ha avuto modo di accertare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data del pignoramento immobiliare. Si da di seguito una descrizione della titolarità dell'immobile del compendio immobiliare.

Il debitore esecutato, detiene la piena proprietà degli immobili in questione a lei pervenuti:

A mezzo rogito di assegnazione in Notar Antonio Politti di Catania del 08/10/2012, registrato presso la C.RR.II. di Catania il 30/10/2012 ai nn. 51604/41673 da potere di [REDACTED], con sede in

[REDACTED] avente C.F. [REDACTED]

Al predetto soggetto giuridico l'immobile è pervenuto per averlo edificato su tratto terreno pervenutogli come di seguito indicato:

a) le particelle 1493, 1498 e 1502 per atto di compravendita ai rogiti Notaio Giuseppe Reina di Catania in data 6 aprile 2005, trascritto presso la C.RR.II. di Catania il 28 aprile 2005 ai nn.29364/16251, da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED]. A quest'ultimo il terreno in questione era pervenuto

- Quanto alle particelle 1493 (già particella 1032) e 1498 (già particella 68) queste sono pervenute per successione testamentaria del padre [REDACTED] [REDACTED] deceduto a [REDACTED] (den.n . 33 , vol n .1 773 certificato di denunciata successione trascritto il 25 maggio 1979 ai numeri 17522/14615) e successivo atto di divisione del 31 gennaio 1987 ai rogiti del Notaio Francesco Attaguile di Catania, trascritto presso la C.RR.II. di Catania ai nn. 8695/6746

- Quanto alla particella 1502 (già particella 1132) giusta atto di permuta del 18/11/1994 ai rogiti del Notaio Francesco Attaguile di Catania, trascritto presso la C.RR.II. di Catania il 01/12/1994 ai numeri 28476/38769, da potere di [REDACTED] nata a [REDACTED] alla quale quanto in oggetto era pervenuto per successione testamentaria del padre [REDACTED] [REDACTED] deceduto a [REDACTED] sopra citata, e successivo atto di divisione del 28 agosto 1980 ai rogiti del notaio Francesco Attaguile di Catania, trascritto presso la C.RR.II. di Catania il 27 settembre 1980 ai numeri 34658/29570

b) le particelle 787, 539, 1043 e 1513, per atto di compravendita ai rogiti Notaio Giuseppe Reina di Catania in data 6 giugno 2005, trascritto presso la C.RR.II. di Catania il 2 luglio 2005 ai nn.45018/24609 da potere di [REDACTED]

██████████ nato a ██████████, nata ad ██████████ il
██████████ a questi pervenuto giusto come segue:

- quanto alle particelle nn. 787, 539 e 1513 giusta vendita del 22 maggio 2003 ai rogiti del notaio Patrizia Incontro di Catania, trascritto presso la C.RR.II. di Catania il 24 maggio 2003 ai numeri 20367/15078, da potere di

██████████ nato a ██████████
██████████
██████████
██████████

██████████ ai venditori ██████████
██████████

██████████ le particelle sono pervenute giusta
successione legittima del signor ██████████

██████████ (dichiarazione di
successione registrata il 21 luglio 1993 al n.681 vol.n.170 certificato di
denunciata successione trascritto presso la C.RR.II. di Catania il 2 maggio
2013 ai numeri 23623/19339);

- quanto alla particella 1043 giusta atto di vendita del 22 maggio 2003 ai
rogiti del notaio Patrizia Incontro, da Catania, trascritto presso la C.RR.II.
di Catania il 24 maggio 2003 ai numeri 20368/15079, da potere di ██████████

██████████ al quale quanto in oggetto era
pervenuto per successione legittima del padre ██████████

██████████ (den. n. 49, vol. n.
1882 certificato di denunciata successione trascritto presso la CC.RR.II. di



Catania il 30 ottobre 1980 ai numeri 38746/3297 0) e successivo atto di divisione del 3 gennaio 1981 ai rogiti del notaio Antonio Las Casas, di Catania, trascritto il 29 gennaio 1981 ai numeri 3896/3147;

c) le particelle 1479, 1484, 1486., 1490 e 788, per atto di compravendita ai rogiti Notaio Giuseppe Reina di Catania in data 6 giugno 2005, trascritto presso la C.RR.II. di Catania il 2 luglio 2005 ai nn.45019/24610 da potere di [REDACTED] coniugato in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] [REDACTED] coniugato in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] [REDACTED], ai quali quanto in oggetto era pervenuto giusta atto di vendita del 28 giugno 1989 ai rogiti del notaio Vincenzo Ciancico di Catania, trascritto presso la C.RR.II. di Catania il 24 luglio 1989 ai numeri 25438/19971

d) la particella 1503, per atto di compravendita in Notar Antonio Politti di Catania del 28 marzo 2007, trascritto presso la C.RR.II. di Catania il 18 aprile 2007 ai nn.28382/16248 da potere di [REDACTED] [REDACTED] alla quale il terreno in questione era pervenuto per successione testamentaria del padre [REDACTED] [REDACTED] sopra citata, e successivo atto di divisione del 28 agosto 1980 ai rogiti del notaio Francesco Attaguile di Catania, sopra citato;

e) le particelle 1571 e 1573, per decreto di esproprio emesso dal Comune di Viagrande in data 17 luglio 2007 n. 78/UTC, trascritto presso la C.RR.II. di Catania il 27 luglio 2007 ai nn.55043/31759 da potere di [REDACTED] nato

[REDACTED]
[REDACTED], a questi era pervenuto per giusti titoli anteriori al ventennio;

8. Conformità urbanistica ed anno di costruzione. Dall'analisi delle planimetrie catastali, e della documentazione tecnica reperita tutti gli immobili oggetto della procedura sono stati ultimati all'incirca nell'anno 2010.

Gli immobili in questione sono stati edificati in forza dei seguenti atti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 03/2004 rilasciata dal Comune di Viagrande il 18/01/2005 rilasciata alla [REDACTED]
- Proroga della licenza edilizia di cui al punto precedente fino al 08/11/2009 a mezzo provvedimento prot. N. 6968 emesso dal Comune di Viagrande il 01/09/2008
- Proroga della licenza edilizia fino al 08/11/2010 a mezzo provvedimento prot. N. 10773 emesso dal Comune di Viagrande il 21/07/2010
- Proroga della licenza edilizia fino al 08/11/2011 esclusivamente per le opere di urbanizzazione a mezzo provvedimento prot. N. 13795 emesso dal Comune di Viagrande il 07/02/2011

9. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Dall'analisi della documentazione presente nel fascicolo di parte e dalle ricerche condotte dallo scrivente (Allegato I) è emerso che l'esecutata detiene la piena proprietà degli immobili oggetto di causa, per come indicato nell'atto introduttivo del Giudizio. Si elencano di seguito le formalità pregiudizievoli reperite:

Trascrizioni pregiudizievoli.

- 1) atto di pignoramento immobiliare inerente la procedura rubricata al NRGE 432/22 del 21/06/2022, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 05/07/2022 ai numeri 29923 di registro generale e 22648 di registro particolare (per gli immobili identificati dai subalterni 1 e 2) a favore di [REDACTED] contro il debitore esecutato gravante sugli immobili identificati dai subalterni nn. 1 e 2
- 2) atto di pignoramento immobiliare inerente la procedura rubricata al NRGE 488/24 del 24/06/2024, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 18/07/2024 ai numeri 35894 di registro generale e 27117 di registro particolare (per gli immobili identificati dai subalterni 1 e 2) a favore di [REDACTED] contro il debitore esecutato gravante sugli immobili identificati dai subalterni nn. 1 e 2 (la formalità in questione dovrebbe essere cancellata a seguito del provvedimento di estinzione emesso dal G.E. il 16/02/2026 inerente le procedure riunite 488/24 e 403/25)
- 3) Domanda Giudiziale del 30/09/2017, per revoca atto di assegnazione, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 16/11/2018 ai numeri 44903 di registro generale e 33300 di registro particolare a favore di [REDACTED] contro il debitore esecutato e contro [REDACTED] gravante sugli immobili identificati dai subalterni nn. 1 e 2
- 4) Annotazione per di chiarazione di inefficacia atto di assegnazione alloggio verso il debitore esecutato, nei confronti dell'ing. [REDACTED] trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 21/03/2024 ai



numeri 14583 di registro generale e 2225 di registro particolare gravante sugli immobili identificati dai subalterni nn. 1 e 2 – Formalità di riferimento: atto di assegnazione alloggio a socio di cooperativa edilizia in Notar Antonio Politti di Catania del 08/10/2012 registrato presso la C.RR.II. di Catania 30/10/2012 ai nn. 51604/41673 (si rimette all'ill.ma G.E. la valutazione di cancellazione della detta annotazione in forza del Provvedimento di estinzione emesso dalla stessa G.E. il 16/02/2026 inerente le procedure riunite 488/24 e 403/25)

- 5) Annotazione per dichiarazione di inefficacia atto di assegnazione alloggio verso il debitore esecutato, nei confronti della società ██████████ S.r.l. trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 01/07/2022 ai numeri 29464 di registro generale e 3678 di registro particolare gravante sugli immobili identificati dai subalterni nn. 1 e 2 – Formalità di riferimento: atto di assegnazione alloggio a socio di cooperativa edilizia in Notar Antonio Politti di Catania del 08/10/2012 registrato presso la C.RR.II. di Catania 30/10/2012 ai nn. 51604/41673
- 6) Domanda Giudiziale del 29/09/2016, per revoca atto di assegnazione, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 18/10/2016 ai numeri 38789 di registro generale e 29526 di registro particolare a favore di ██████████ S.r.l. con sede in ██████████ contro il debitore esecutato ed altri, gravante sull'immobile identificato dal subalterno n. 2

Iscrizioni Pregiudizievole

- 7) Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo, giusto atto rogato Notaio Antonio Politti di Catania del 21/12/2007, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 28/12/2007 ai nn. 85252/22547 per

€ 1.611.345,00 (sorte capitale € 1.074.230,00) contro [REDACTED]
[REDACTED] a favore di Banco di Sicilia SPA con sede in
PALERMO, gravante su tutti gli immobili oggetto di mandato, e
successivo atto di frazionamento in quota del 07/07/2011 in Notar
Antonio Politti di Catania, annotato il 27/07/2011 ai nn. 40312/5675 per
una quota di € 123.949,62 (sorte capitale 82.633,08) contro il debitore
esecutato gravante su tutti gli immobili oggetto di mandato

8) Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo, giusto atto di
mutuo integrativo rogato Notaio Antonio Politti di Catania del
22/07/2010, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il
27/07/2010 ai nn. 43052/10347 per € 313.772,00 (sorte capitale €
156.886,00) contro [REDACTED] a favore di Banco
di Sicilia SPA con sede in PALERMO, gravante su tutti gli immobili
oggetto di mandato, e successivo atto di frazionamento in quota del
07/07/2011 in Notar Antonio Politti di Catania, annotato il 27/07/2011 ai
nn. 40314/5677 per una quota di € 24.136,31 (sorte capitale 12.068,15)
contro il debitore esecutato gravante su tutti gli immobili oggetto di
mandato

9) Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo, giusto atto di
mutuo integrativo rogato Notaio Antonio Politti di Catania del
22/07/2010, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il
27/07/2010 ai nn. 43053/10348 per € 186.368,00 (sorte capitale €
93.184,00) contro [REDACTED] a favore di Banco di
Sicilia SPA con sede in PALERMO, gravante su tutti gli immobili
oggetto di mandato, e successivo atto di frazionamento in quota del

07/07/2011 in Notar Antonio Politti di Catania, annotato il 27/07/2011 ai nn. 40316/5679 per una quota di € 14.336,00 (sorte capitale 7.168,00) contro il debitore esecutato gravante su tutti gli immobili oggetto di mandato

10. Valutazione. La determinazione dell'attuale valore di mercato degli immobili si ottiene tenendo conto dello stato in cui si trovano, dei loro pregi, dei difetti e di tutte le altre sue caratteristiche sia intrinseche che estrinseche (vedasi paragrafi "descrizione degli immobili" e "rifiniture"). Secondo la dottrina estimativa tale valore risulterà come media dei valori ottenuti applicando i metodi di stima: nel caso specifico verranno applicati il metodo "sintetico" e quello "analitico". Verranno di seguito esposti i due metodi di stima utilizzati che poi verranno applicati per ognuno degli immobili oggetto di procedura.

Valutazione a mezzo metodo sintetico: Questo metodo consiste nell'effettuare una serie di indagini di mercato riferite all'epoca della stima, costruire una scala di valori unitari per immobili simili ed inserire quello da valutare comparativamente nella scala. Per tenere conto nella stima delle superfici scoperte (in accordo con quanto a suo tempo stabilito nella legge 27/07/78 N° 392 – art. 13) si trasformeranno queste superfici in "nette coperte fittizie", moltiplicandole per un coefficiente riduttivo pari a 0,25. Per quanto concerne la corte questa verrà moltiplicata per un coefficiente correttivo pari a 0,10.

Valutazione a mezzo metodo analitico: Questo metodo consente di pervenire al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinario netto

ottenibile dall'immobile. Valutando il valore mensile dell'affitto alla data di redazione della presente perizia, in base ad una libera contrattazione di mercato, si calcola il reddito annuo semplicemente moltiplicando il valore mensile dell'affitto per 12, somma che rappresenta il reddito lordo medio annuo. Il reddito netto si ricava sottraendo al reddito lordo così determinato, le spese per i lavori periodici, di manutenzione ordinaria e straordinaria, le imposte, le spese di sfritto e le inesigibilità. Tali spese si stima che ammontino a circa il 30% del reddito lordo. Successivamente per il tipo di immobile si assume un tasso di capitalizzazione (derivante dal rapporto fra reddito annuo ricavabile e relativo valore di similari immobili della zona) che per gli immobili oggetto di stima è pari al valore $r = 0,03$. Si divide quindi il valore del reddito netto annuo per il tasso di capitalizzazione ottenendo quindi il valore venale analitico dell'immobile.

Il valore dell'immobile sarà poi dato dalla media dei due valori su descritti.

Per quanto descritto sopra si procede all'applicazione dei criteri di stima per ogni singolo immobile pignorato:

Villetta sita in Viagrande (CT) – Via Pacini n. 39 – Piani terra – primo-seminterrato

Superficie netta coperta reale:	122,48 m ²
Superficie scoperta m ² 16,16x0,25:	4,04 m ²
Corte m ² 238,84x0,10:	<u>23,88 m²</u>

TOTALE SUPERFICIE NETTA CONVENZIONALE 150,40 m²

In seguito ad indagini di mercato, date le caratteristiche e lo stato manutentivo dell'immobile, si è accertato che il valore medio di mercato, per immobili di



tale tipologia, si aggira intorno ai € 1.400,00 al metro quadrato di superficie netta coperta

Secondo il metodo sintetico si ha quindi: **valore venale sintetico dell'immobile:**

$$V_s = 160,02 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{m}^2 \text{ 1.400,00} = \text{€ 210.560,00} \text{ (diconsi euro duecentodiecimilacinquecentosessanta/00)}$$

Da indagini di mercato condotte dallo scrivente si perviene ad un valore del canone totale annuo pari a € 9.600,00 (pari a € 800,00 al mese),

Per quanto detto sopra si ha:

$$\text{Reddito netto annuo: } R_n = (\text{€ 9.600,00} - 0,30 \times \text{€ 9.600,00}) = \text{€ 6.720,00}$$

Assumendo un tasso di capitalizzazione pari a 0,03 secondo il metodo analitico si ha: **Valore venale analitico dell'immobile** $V_a = 6.720,00/0,03 = \text{€ 224.000,00}$ (diconsi euro duecentoventiquattromila/00)

Stima del valore attuale dell'immobile: Il valore dell'immobile nelle condizioni attuali in cui si trova si ottiene mediando i valori ottenuti con i due precedenti metodi di stima. Ossia:

$$V = (V_s + V_a)/2 = \text{€ (210.560,00 + 224.000,00)/2} = \text{€ 217.280,00.}$$

Ai sensi del punto *m* del mandato, considerato lo stato dell'immobile, a giudizio di questo CTU, è opportuno considerare una riduzione del valore stimato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 10%. Alla luce di ciò il valore dell'immobile in questione è pari a:

$$\text{€ 217.280,00} - 10\% \text{€ 217.280,00} = \text{€ 195.552,60.}$$

In cifra tonda si ha: **Valore di mercato dell'immobile nelle sue condizioni attuali: €195.500,00** (diconsi euro centonovantacinquemilacinquecento/00).

Garage/cantina sito in Viagrande (CT) – Via Pacini 39 – Piano seminterrato

Superficie netta coperta reale:	50,20 m ²
TOTALE SUPERFICIE NETTA CONVENZIONALE	50,20 m ²

In seguito ad indagini di mercato, date le caratteristiche e lo stato manutentivo dell'immobile, si è accertato che il valore medio di mercato, per immobili di tale tipologia, si aggira intorno ai € 880,00 al metro quadrato di superficie netta coperta

Secondo il metodo sintetico si ha quindi: **valore venale sintetico dell'immobile:**

$V_s = 50,72 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{m}^2 \text{ } 600,00 = \text{€ } 30.120,00$ (diconsi euro trentamilacentoveventi/60)

Da indagini di mercato condotte dallo scrivente si perviene ad un valore del canone totale annuo pari a € 1.200,00 (pari a € 100,00 al mese),

Per quanto detto sopra si ha:

Reddito netto annuo: $R_n = (\text{€ } 1.200,00 - 0,30 \times \text{€ } 1.200,00) = \text{€ } 840,00$

Assumendo un tasso di capitalizzazione pari a 0,03 secondo il metodo analitico si ha: **Valore venale analitico dell'immobile** $V_a = 840,00/0,03 = \text{€ } 28.000,00$ (diconsi euro ventottomila/00)

Stima del valore attuale dell'immobile: Il valore dell'immobile nelle condizioni attuali in cui si trova si ottiene mediando i valori ottenuti con i due precedenti metodi di stima. Ossia:

$V = (V_s + V_a)/2 = \text{€ } (30.120,00 + 28.000,00)/2 = \text{€ } 29.060,00.$

Ai sensi del punto *m* del mandato, considerato lo stato dell'immobile, a giudizio di questo CTU, è opportuno considerare una riduzione del valore

stimato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 10%. Alla luce di ciò il valore dell'immobile in questione è pari a:

€ 29.060,00 – 10% di € 29.060,00 = € 26.154,00.

In cifra tonda si ha: Valore di mercato dell'immobile nelle sue condizioni attuali: **€ 26.000,00** (*diconsi euro ventiseimila/00*).

11. Millesimi e Debiti Verso il Condominio. Stante l'assenza di spazi comuni, non si riscontra un condominio costituito.

12. Piano di vendita

Divisibilità. A giudizio dello scrivente è opportuno procedere alla vendita di un unico lotto costituito dalla villetta e dal relativo garage di pertinenza (per altro accessibile anche attraverso la scala interna),

Lotto n° 1. Tale lotto è costituito della piena proprietà di una villetta e dal relativo garage di pertinenza siti in Viagrande (CT) – Via Pacini 39 – Piani primo - terra - seminterrato, che nella stima riportata nel paragrafo precedente risultano avere il valore complessivo di **€ 221.500,00**

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, addì 24.02.2026

H.C.T.U.

dott. ing. Angelo Vincenzo Mazza

