Studio Tecnico Dott. Ing. Salvatore Bazzano
Via Canfora, 90 - 95128 - Catania - Tel./Fax 095507377
E-mail: sabazzano@tiscali.it - Pec: salvatore.bazzano@ingpec.eu

Al Sig. G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

Sezione Sesta Civile

Tribunale di Catania

Oggetto: Consulenza tecnica estimativa dei cespiti pignorati nella esecuzione immobiliare n. 560/2018 R.G.E. al fine di:

a. ***identificare 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. ***verificare 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. ***verificare 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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAZZANO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S

Studio Tecnico Dott. Ing. Salvatore Bazzano
Via Canfora, 90 - 95128 - Catania - Tel./Fax 095507377
E-mail: sabazzano@tiscali.it - Pec: salvatore.bazzano@ingpec.eu

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

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

g. *provvedere 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, alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAZZANO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S

Studio Tecnico Dott. Ing. Salvatore Bazzano
Via Canfora, 90 - 95128 - Catania - Tel./Fax 095507377
E-mail: sabazzano@tiscali.it - Pec: salvatore.bazzano@ingpec.eu

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

i. *in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica, l'esperto stimatore specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata, indicando: qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti), se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta, L. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP, etc.); se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta, ai sensi del comma 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448, come da ultimo modificata dal Decreto Legge 23.10.2018, n.119; l'esperto stimatore determinerà, altresì, il costo dell'affrancazione dai vincoli, liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);*

j. *accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in* ***materia urbanistico-edilizia*** *indicando in quale epoca è stato realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAZZANO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8c2de2863905c6003d1ada6f8944ef2079

Studio Tecnico Dott. Ing. Salvatore Bazzano
Via Canfora, 90 - 95128 - Catania - Tel./Fax 095507377
E-mail: sabazzano@tiscali.it - Pec: salvatore.bazzano@ingpec.eu

graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, verificare l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valutare la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente le eventuali difformità;

k. *verificare, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria, che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. **40, 6^ comma** della **Legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c. 5 D.P.R. 380/01**, chiarire, 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; precisare, infine, se pendano procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi;*

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificare gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verificare se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici Territoriali, allegandole in quota;

l. *accertare 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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAZZANO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S

Studio Tecnico Dott. Ing. Salvatore Bazzano
Via Canfora, 90 - 95128 - Catania - Tel./Fax 095507377
E-mail: sabazzano@tiscali.it - Pec: salvatore.bazzano@ingpec.eu

relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

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

n. *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;* ***tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAZZANO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S

Studio Tecnico Dott. Ing. Salvatore Bazzano
Via Canfora, 90 - 95128 - Catania - Tel./Fax 095507377
E-mail: sabazzano@tiscali.it - Pec: salvatore.bazzano@ingpec.eu

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

o. *indicare l'opportunità di procedere alla vendita in un 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;*

p. *allegare 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 acquisire la planimetria catastale dei fabbricati;*

q. *accertare, 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; precisare in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*

r. *nel caso in cui siano presenti* ***più beni pignorati in quota*** *predisporre un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare alcun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAZZANO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S

Studio Tecnico Dott. Ing. Salvatore Bazzano
Via Canfora, 90 - 95128 - Catania - Tel./Fax 095507377
E-mail: sabazzano@tiscali.it - Pec: salvatore.bazzano@ingpec.eu

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, quantomeno, al valore più prossimo. Nel formare le porzioni il CTU dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Esecuzione immobiliare n. 560/2018 R.G.E.

PREMESSA

Con ordinanza del 10.07.2025, notificata in data 11.07.2025, il sottoscritto dott. ing. Salvatore Bazzano, con studio in Catania, Via Canfora n. 90, veniva designato dalla S.V. quale C.T.U. nella esecuzione immobiliare n. 560/2018 R.G.E.

Prestato il giuramento di rito in data 15.07.2025 in modalità telematica (cfr. all. 01), lo scrivente in data 25.07.2025 diramava avviso di convocazione per lettera raccomandata RR agli esecutati [redacted] (cfr. all. 02-03).

Allo stesso tempo, a seguito di contatti con un legale, al quale gli esecutati avevano originariamente affidato l'incarico, allo scrivente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAZZANO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S

Studio Tecnico Dott. Ing. Salvatore Bazzano
Via Canfora, 90 - 95128 - Catania - Tel./Fax 095507377
E-mail: sabazzano@tiscali.it - Pec: salvatore.bazzano@ingpec.eu

veniva sollevato il dubbio che gli esecutati non avrebbero potuto ricevere rituale notifica vivendo all'estero e che era stato costituito un fondo patrimoniale per cui questo CTU, prima di continuare nell'espletamento del mandato, in data 30.07.2025 chiedeva chiarimenti alla S.V. Ill.ma (cfr. all. 04), chiarimenti che venivano prontamente sciolti in data 31.07.2025 (cfr. all. 05) per cui in data 01.08.2025 veniva immediatamente inviata pec all'avv. Giovanni Tumino, per il creditore procedente, ed all'avv. Ettore Alicata, intervenuto nell'esecuzione, con la comunicazione della data di inizio delle operazioni peritali (cfr. all. 06).

In data 04.09.2025, alle ore 10,00, questo consulente si recava sui luoghi, siti in Catania in Via Salvatore Salomone Marino, n. 190 e quivi giunto citofonava in corrispondenza del nome degli esecutati.

Rispondeva una voce femminile che, successivamente alla qualifica dello scrivente, interrompeva immediatamente la comunicazione e non rispondeva più, malgrado ulteriori tentativi.

Questo consulente decideva di attendere che qualcuno aprisse il portone, circostanza che si realizzava dopo poco tempo, per cui saliva al quarto piano, laddove è ubicato il cespite pignorato, e suonava più volte il campanello cercando anche di far sentire la propria voce ma non otteneva risposta alcuna.

Un vicino, al quale questo consulente chiedeva informazioni, rispondeva che gli esecutati vivevano in [redacted] e che la casa era saltuariamente utilizzata da parenti degli stessi.

Pertanto, prima di procedere con l'istanza di accesso forzoso, questo CTU esperiva il tentativo di fornire i propri recapiti telefonici al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAZZANO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S

Studio Tecnico Dott. Ing. Salvatore Bazzano
Via Canfora, 90 - 95128 - Catania - Tel./Fax 095507377
E-mail: sabazzano@tiscali.it - Pec: salvatore.bazzano@ingpec.eu

vicino perché li comunicasse agli attuali utilizzatori del cespite per concordare un appuntamento, onde evitare l'accesso forzoso.

In data 10.09.2025 un parente dell'esecutato telefonava e chiedeva un ragionevole tempo per fissare un sopralluogo e si riservava di richiamare dopo qualche giorno.

In effetti, dopo svariate telefonate, la persona in essere dava la propria disponibilità e veniva concordato un sopralluogo per il giorno 02.10.2025 alle ore 11,30.

In tale occasione sui luoghi, prima indicati, erano presenti lo scrivente, il collaboratore geom. Gaetano Sciuto e la Sig.ra [redacted] che aveva ricevuto le chiavi per consentire l'accesso all'alloggio ed al vano di pertinenza ubicato al piano terra.

Unitamente al collaboratore, questo CTU procedeva a minuzioso rilievo metrico e fotografico dei luoghi annotando appunti in separato foglio, chiudeva le operazioni peritali e redigeva il rituale verbale (cfr. all. 09).

La Sig.ra [redacted] a verbale, dichiarava che l'appartamento non è abitato e che a lei è stato affidato il compito di mantenerlo in ordine dai proprietari, che vivono all'estero.

Precisava che in data 04.09.2025, data in cui veniva esperito il primo tentativo di accesso, aveva risposto al citofono una persona delegata alle pulizie.

Nei giorni successivi lo scrivente si attivava per raccogliere i dati necessari per poter rispondere ai quesiti indicati nel mandato e, sulla base delle premesse e di tutti gli accertamenti effettuati, è in grado di redigere la seguente relazione di consulenza tecnica d'ufficio.

RELAZIONE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAZZANO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S

Studio Tecnico Dott. Ing. Salvatore Bazzano
Via Canfora, 90 - 95128 - Catania - Tel./Fax 095507377
E-mail: sabazzano@tiscali.it - Pec: salvatore.bazzano@ingpec.eu

Cespite pignorato – Appartamento per civile abitazione sito in Catania, Via Salvatore Salomone Marino, n. 190

a) identificare 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*

Il cespite pignorato è stato perfettamente identificato ed è ubicato in Catania, Via Salvatore Salomone Marino, n. 190 e fa parte di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra con struttura portante in cemento armato (cfr. foto dei luoghi, all. 10).

Dati catastali

Dalla visura catastale effettuata in data 03.09.2025 (cfr. all. 7) il cespite, sito in Catania, Via Salvatore Salomone Marino, n. 190, risulta censito al N.C.E.U. di Catania, Comune di Catania, al foglio 29, particella 1863, sub 88, categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, piano 4°, superficie catastale 90,00 mq (mq 85,00 escluse aree scoperte), rendita € 557,77, in ditta [redacted] il [redacted] con diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, e [redacted], nata a [redacted] con diritto di proprietà per 1/2, in regime di separazione dei beni.

Confini

Il cespite confina a nord con Via Salvatore Salomone Marino, ad est con [redacted] ad ovest con [redacted] e a sud con aria libera condominiale (cfr. planimetria dei luoghi - all. 11).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAZZANO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S

Studio Tecnico Dott. Ing. Salvatore Bazzano
Via Canfora, 90 - 95128 - Catania - Tel./Fax 095507377
E-mail: sabazzano@tiscali.it - Pec: salvatore.bazzano@ingpec.eu

Conformità dei dati

Il confronto fra i dati in atti e quelli acquisiti ha evidenziato la conformità fra quanto pignorato e quanto risultante dalla planimetria catastale (cfr. all. 08) mentre sui luoghi sono state riscontrate alcune difformità, risultanti dalla planimetria dello stato effettivo rilevato (cfr. all. 11), che riguardano l'eliminazione della parete esterna sul lato sud della cucina con inglobamento del ballatoio e l'inserimento di una parete nell'originario vano a nord-ovest per creare un ambiente soggiorno ed un piccolo vano letto.

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

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono corretti; il pignoramento ha colpito l'intera proprietà dei debitori esecutati e sussiste piena corrispondenza fra atto di pignoramento e nota.

***c) verificare 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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAZZANO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S

Studio Tecnico Dott. Ing. Salvatore Bazzano
Via Canfora, 90 - 95128 - Catania - Tel./Fax 095507377
E-mail: sabazzano@tiscali.it - Pec: salvatore.bazzano@ingpec.eu

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;

Il cespite pignorato è di proprietà di [redacted] il [redacted] con diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, e [redacted] nata a [redacted] con diritto di proprietà per 1/2, in regime di separazione dei beni.

***d) accertare 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;*

Il cespite è pervenuto ai Sig.ri [redacted] e [redacted], per 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, giusto atto di vendita in Notar Elio Sambataro del 13/09/2001, rep. n. 9762, trascritto il 15/09/2001 ai nn. 34060/25974, da potere di [redacted]

Ai germani [redacted] la quota di loro pertinenza era a loro volta pervenuta per successione legittima in morte di [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAZZANO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S

Studio Tecnico Dott. Ing. Salvatore Bazzano
Via Canfora, 90 - 95128 - Catania - Tel./Fax 095507377
E-mail: sabazzano@tiscali.it - Pec: salvatore.bazzano@ingpec.eu

(den. 39 vol. 3101 dell'Ufficio del Registro di Catania dell'08/06/1995) trascritta il 27/02/2008 ai nn. 10925/7275.

Ai coniugi [redacted] (oltre la quota pervenuta per la successione suddetta) la piena proprietà era pervenuta giusto atto di vendita in Notar Gaetano Tamburino del 13/1/1987 raccolta 15301, trascritto il 29/11/1987 ai nn. 4268/3365 da potere di [redacted]

In data 08/08/2019 risultava formalizzata l'accettazione tacita di eredità ai nn. 32628/23970, nascente dall'atto in Notar Sambataro Elio del 13.09.2001 rep. 9762.

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

L'accertamento è stato effettuato in modo completo.

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

Dalla certificazione in atti emergono le seguenti formalità pregiudizievoli alla titolarità ed alla libertà degli immobili in oggetto:

ISCRIZIONE n. 34061/4215 del 15/09/2001 di ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo n. rep. 9763 in Notar Sambataro Elio del 13/09/2001 a favore di Credito Italiano Società per Azioni con sede in Genova (CF 12931320159 - domicilio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAZZANO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8c2de2833056003d1ada6f8944ef2079

Studio Tecnico Dott. Ing. Salvatore Bazzano
Via Canfora, 90 - 95128 - Catania - Tel./Fax 095507377
E-mail: sabazzano@tiscali.it - Pec: salvatore.bazzano@ingpec.eu

ipotecario eletto Corso Sicilia nn. 36-44), contro [redacted] (CF [redacted] (CF [redacted] - Mutuo di euro 82.000,00, durata 18 anni, ipoteca di euro 164.000,00 - gravante sull'immobile fg. 29 part. 864 sub 88;

TRASCRIZIONE n. 30758/22379 del 29/07/2003 nascente da pignoramento n. 2780 del 18/07/2003 - Uff. Giud. Corte di Appello di Catania a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. con sede in Catania CF 00651990582 contro [redacted] nato [redacted] gravante per la quota di 1/2 sull'immobile fg. 29 part. 864 sub 88;

ISCRIZIONE n. 21055/5695 del 22.03.2007 per ipoteca giudiziale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del d.p.r. 602/73 n. 333642/2006 del 02/03/2007 a favore di Serit Sicilia SpA con sede in Catania CF 00833920150 (domicilio ipotecario eletto in Via Porto Ulisse, 51) contro [redacted] CF [redacted] per debito di euro 9.639,70 - ipoteca di euro 19.279,40 gravante per la quota di 1/2 sull'immobile fg. 29 part. 864 sub. 88;

TRASCRIZIONE n. 50866/32150 del 18/09/2009 nascente da pignoramento 4392/2009 del 20/07/2009 del Tribunale di Catania a favore di [redacted] S.R.L, con sede in [redacted] gravante per la quota di 1/2 sull'immobile fg. 29 part. 864 sub 88;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAZZANO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8c2de2863305c6003d1ada6f8944ef2079

Studio Tecnico Dott. Ing. Salvatore Bazzano
Via Canfora, 90 - 95128 - Catania - Tel./Fax 095507377
E-mail: sabazzano@tiscali.it - Pec: salvatore.bazzano@ingpec.eu

TRASCRIZIONE n. 16316/6235 dell'11/03/2010 - ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D. P. R. 602/73 ruolo esattoriale n. 133895/2008 del 12/02/2010 a favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCO$SIONE con sede in Catania (CT) CF 04739330829 (domicilio ipotecario eletto in via porto Ulisse n. 51) contro [redacted] gravante per la quota di 1/2 sull'immobile fg. 29 part. 864 sub 88; debito di euro 37.926,07 - ipoteca di euro 75.852,14 - gravante sull'immobile fg. 29 part. 864 sub 88;

TRASCRIZIONE n. 25840/19275 del 03/07/2018 nascente da pignoramento n. 5258 del 21/06/2018 del Tribunale di Catania a favore di Unicredit SPA con sede in Milano, CF 00348170101 contro [redacted] CF [redacted] (CF [redacted]

g) *provvedere 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, alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*

Dalla visura catastale effettuata in data 03.09.2025 (cfr. all. 7) il cespite, sito in Catania, Via Salvatore Salomone Marino, n. 190, risulta censito al N.C.E.U. di Catania, Comune di Catania, al foglio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAZZANO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8c2de2863305c6036 1adda6f8944ef2079

Studio Tecnico Dott. Ing. Salvatore Bazzano
Via Canfora, 90 - 95128 - Catania - Tel./Fax 095507377
E-mail: sabazzano@tiscali.it - Pec: salvatore.bazzano@ingpec.eu

29, particella 1863, sub 88, categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, piano 4°, superficie catastale 90,00 mq (mq 85,00 escluse aree scoperte), rendita € 557,77, in ditta [redacted] il [redacted] con diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, e [redacted] nata a [redacted] con diritto di proprietà per 1/2, in regime di separazione dei beni.

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

Il cespite pignorato ai sensi e per gli effetti della L. 47/1985 è stato edificato con regolare autorizzazione (licenze edilizie n. 2222 del 22.12.1967 e successiva n. 469 del 14.08.1969, rilasciate dal Comune di Catania) per cui non occorre acquisire alcun certificato di destinazione urbanistica.

i) *in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica, l'esperto stimatore specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata, indicando: qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti), se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta, L. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP, etc.); se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta, ai sensi del comma 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448, come da ultimo*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAZZANO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8c2de2833056b0361adde6f8944ef2079

Studio Tecnico Dott. Ing. Salvatore Bazzano
Via Canfora, 90 - 95128 - Catania - Tel./Fax 095507377
E-mail: sabazzano@tiscali.it - Pec: salvatore.bazzano@ingpec.eu

modificata dal Decreto Legge 23.10.2018, n.119; l'esperto stimatore determinerà, altresì, il costo dell'affrancazione dai vincoli, liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

Per rispondere al quesito in esame questo CTU, in data 20.10.2025, si recava presso L'Istituto Autonomo Case Popolare di Catania ed inoltrava istanza scritta (cfr. all. 15).

Poiché l'IACP non dava alcuna risposta scritta, malgrado i vari solleciti telefonici, questo CTU in data 11.11.2025, ovvero un giorno prima della scadenza del termine concesso, era costretto a chiedere una breve proroga (cfr. all. 16).

In data 12.11.2025 perveniva via pec la risposta, già verbalmente ventilata, che "la documentazione relativa al plesso di alloggi in oggetto, allo stato, non risulta agli atti di questo Istituto" (cfr. all. 17).

Ai vari quesiti questo CTU può comunque rispondere, per quanto possibile, seppur in assenza di dati ufficiali.

Il fabbricato è stato realizzato negli anni fra il 1968 ed il 1971 e la legge Ferrarini-Botta del 17 febbraio 1992, n. 179, recante "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" è successiva.

Non si conoscono i limiti della convenzione in quanto la stessa, seppur ricercata minuziosamente dai dirigenti dell'Istituto Autonomo Case Popolari di Catania, non è stata trovata agli atti dell'Istituto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAZZANO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8c2de2833905c60381ada6f8944ef2079

Studio Tecnico Dott. Ing. Salvatore Bazzano
Via Canfora, 90 - 95128 - Catania - Tel./Fax 095507377
E-mail: sabazzano@tiscali.it - Pec: salvatore.bazzano@ingpec.eu

Ovviamente, non esistendo la convenzione, non si conosce il contenuto della stessa in ordine all'affrancazione ai sensi dell'art. 21 della L. 23/12/1998 n. 448, modificata dal D.L. 23/10/2018 n. 119.

Il DM 151/2020, conosciuto come Decreto Affrancazioni, stabilisce le regole per rimuovere i vincoli di prezzo massimo di cessione e di locazione che gravano sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata al fine di permettere ai proprietari di tali immobili di poterli vendere o affittare a un prezzo libero di mercato, non più soggetto alle limitazioni iniziali ed è stato emanato per attuare le disposizioni previste dall'articolo 31, comma 49-bis, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, in materia di edilizia residenziale pubblica.

Come indicato nel punto "d" della presente relazione, il cespite ha subito una serie di passaggi di proprietà ed il costo di affrancazione dovrebbe già essere stato adottato in precedenza in quanto il decreto definisce le modalità e i criteri per il calcolo del corrispettivo da versare al Comune per rimuovere i vincoli di prezzo massimo di cessione e di locazione che gravano sugli immobili costruiti su aree in diritto di superficie o in diritto di proprietà, nell'ambito di programmi di edilizia convenzionata o popolare con lo scopo principale di permettere ai proprietari di tali immobili di poterli vendere o affittare a prezzo di mercato, senza dover rispettare i limiti imposti dalla convenzione originaria.

Il regolamento stabilisce le formule matematiche e i parametri da utilizzare per determinare l'importo esatto che il proprietario deve versare al Comune per l'affrancazione (rimozione dei vincoli).

Poiché non è stato possibile accertare se tale costo sia stato o meno sostenuto dai precedenti proprietari, questo CTU ritiene, ed

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAZZANO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S

Studio Tecnico Dott. Ing. Salvatore Bazzano
Via Canfora, 90 - 95128 - Catania - Tel./Fax 095507377
E-mail: sabazzano@tiscali.it - Pec: salvatore.bazzano@ingpec.eu

ovviamente sottopone all'esame della S.V. Ill.ma, la possibilità di adottare l'art. 22-bis del D.L. 77/2021, secondo il quale il corrispettivo di affrancazione non può in ogni caso superare il limite massimo di € 5.000,00 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale fino a 125 mq e di € 10.000,00 per singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie residenziale catastale maggiore di 125 mq.

Per tale motivo, dal prezzo di stima, essendo la superficie commerciale pari a mq 98,19 come da calcolo successivo, verrà detratta la cifra determinata in via equitativa, ovviamente si ribadisce solo se approvata dalla S.V. Ill.ma, di € 4.000,00.

j) accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in ***materia urbanistico-edilizia*** *indicando in quale epoca è stato 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, verificare l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valutare la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente le eventuali difformità;*

Il cespite, edificato negli anni fra il 1968 ed il 1971 è stato realizzato sulla base delle licenze edilizie n. 2222 del 22.12.1967 e successiva n. 469 del 14.08.1969, rilasciate dal Comune di Catania ed abitabilità del 6/2/1971 e 15/05/1972 per cui lo stesso, ai sensi e per gli effetti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAZZANO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8c2de2833905c60381ada6f8944ef2079

Studio Tecnico Dott. Ing. Salvatore Bazzano
Via Canfora, 90 - 95128 - Catania - Tel./Fax 095507377
E-mail: sabazzano@tiscali.it - Pec: salvatore.bazzano@ingpec.eu

della legge n. 47/1985 può ritenersi formalmente regolare sotto l'aspetto urbanistico ed amministrativo.

L'alloggio, allo stato di fatto, è conforme alla planimetria catastale (cfr. all. 8) a meno di alcune difformità, risultanti dalla planimetria dello stato effettivo rilevato, che riguardano l'eliminazione della parete esterna sul lato sud della cucina con inglobamento del ballatoio e l'inserimento di una parete nell'originario vano a nord-ovest per creare un ambiente soggiorno ed un piccolo vano letto (cfr. all. 11).

Per tali variazioni non risultano presentate istanze di condono per cui le stesse devono essere regolarizzate.

k) *verificare, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria, che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art.* ***40, 6^ comma*** *della* ***Legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c. 5 D.P.R. 380/01****, chiarire, 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; precisare, infine, se pendano procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi.*

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificare gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verificare se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAZZANO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S

Studio Tecnico Dott. Ing. Salvatore Bazzano
Via Canfora, 90 - 95128 - Catania - Tel./Fax 095507377
E-mail: sabazzano@tiscali.it - Pec: salvatore.bazzano@ingpec.eu

proprietà ad opera degli Enti Pubblici Territoriali, allegandole in quota;

Il cespite, come prima scritto, sotto l'aspetto urbanistico ed amministrativo deve ritenersi formalmente regolare ma devono essere sanate le irregolarità riscontrate, per le quali si ipotizza un costo complessivo, comprensivo di oneri, sanzioni e prestazioni professionali di circa € 3.000,00.

*l) accertare 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;*

La Sig.ra [redacted] delegata per consentire l'accesso al cespite, a verbale ha dichiarato che l'appartamento non è abitato da alcuno e che a lei è stato affidato solo il compito di mantenerlo in ordine in quanto gli esecutati attualmente lavorano in Germania.

*m) elencare ed **individuare i beni evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui 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, precisare eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc..), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta,*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAZZANO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S

Studio Tecnico Dott. Ing. Salvatore Bazzano
Via Canfora, 90 - 95128 - Catania - Tel./Fax 095507377
E-mail: sabazzano@tiscali.it - Pec: salvatore.bazzano@ingpec.eu

il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, l'anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti- la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

L'edificio, di cui fa parte il cespite pignorato, inserito in un contesto di un lungo gruppo di case popolari accorpate, è ubicato nella zona periferica di Catania e precisamente nel popolare quartiere Monte Po, lungo la Via Salvatore Salomone Marino, al civico n. 190.

L'appartamento pignorato è ubicato al quarto piano di tale fabbricato, che non è dotato di ascensore (cfr. foto dei luoghi, all. 10).

La destinazione della zona è di edilizia abitativa popolare; sono presenti le fermate per i mezzi pubblici ma negozi e mercati non sono agevolmente raggiungibili.

Il cespite risulta censito al N.C.E.U. di Catania, Comune di Catania, al foglio 29, particella 1863, sub 88, categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, piano 4°, superficie catastale 90,00 mq (mq 85,00 escluse aree scoperte), rendita € 557,77, in ditta [redacted] con diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, e [redacted] con diritto di proprietà per 1/2, in regime di separazione dei beni, e confina a nord con Via Salvatore Salomone Marino, ad est con [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAZZANO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S

Studio Tecnico Dott. Ing. Salvatore Bazzano
Via Canfora, 90 - 95128 - Catania - Tel./Fax 095507377
E-mail: sabazzano@tiscali.it - Pec: salvatore.bazzano@ingpec.eu

[redacted] e a sud con aria libera condominiale (cfr. planimetria dei luoghi - all. 11).

Ai fini distributivi, il cespite comprende un ingresso di mq netti 5,30 e lordi 6,20, un vano di mq netti 8,00 e lordi 9,75, un secondo vano collegato di mq netti 6,00 e lordi 7,65, un disimpegno di mq netti 6,44 e lordi 7,14, due vani rispettivamente di mq netti 16,60-13,00 e di mq lordi 19,75-15,65, un bagno di mq netti 4,74 e lordi 5,64 ed una cucina di mq 12,25 netti e 14,06 lordi per una superficie netta totale di mq 72,93 e lorda di mq 85,84 (cfr. planimetria all. 11).

Al cespite sono annessi un balcone a nord di mq 11,12, con superficie commerciale di mq 3,16, un ballatoio sul lato sud di mq 4,30 con superficie commerciale di mq 1,29, una veranda ripostiglio, allocata su tale balcone di mq netti 0,60 e lorda di mq 0,80 ed una cantina (locale di sgombero) a piano terra, contraddistinta con il n. 198, di mq netti 5,35 e lordi 7,10.

La cantina confina a nord con via Salvatore Salomone Marino, ad ovest con area condominiale e a sud con [redacted]

L'altezza dei vani dell'alloggio (cfr. all. 11) e della cantina (cfr. all. 13) è pari a m. 3,00.

La superficie totale netta del cespite è di mq 72,93, quella lorda è di mq 85,84, quella totale netta delle aree esterne, della veranda e della cantina è di mq 21,37, quella commerciale delle aree esterne, della veranda e della cantina è di mq 12,35.

La superficie commerciale totale è pari a **mq 98,19**, avendo utilizzato quali coefficienti il 100% della superficie lorda dell'alloggio e della cantina, il 30% della superficie esterna per i primi 10 mq ed il 15% per i successivi mq.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAZZANO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S

Studio Tecnico Dott. Ing. Salvatore Bazzano
Via Canfora, 90 - 95128 - Catania - Tel./Fax 095507377
E-mail: sabazzano@tiscali.it - Pec: salvatore.bazzano@ingpec.eu

A livello di finiture, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con doppi vetri e avvolgibili in PVC, gli infissi interni sono in tamburato di legno e la porta d'ingresso è in legno.

Le pareti sono tutte trattate con idropittura, tranne quelle del servizio igienico e dell'angolo cottura della cucina, che sono parzialmente rivestite con mattonelle di maiolica.

I pavimenti di tutti gli ambienti sono in mattonelle in ceramica e misurano cm 33 x cm 33 mentre nel servizio igienico misurano cm 15 x cm 60; nel balcone prospiciente la via Salvatore Salamone Marino si riscontrano vecchie mattonelle di cemento con scagliette di marmo che misurano cm 40 x cm 40, mentre sul balcone sul lato interno sono state collocate mattonelle di ceramica che misurano cm 20 x cm 20.

A livello di impianti, quello elettrico è a norma ed esistono climatizzatori solo nei due vani letto.

In cantina si riscontrano una porta in ferro, pareti e soffitto intonacati, pavimento con mattonelle di cemento e scagliette di marmo, mentre non esiste l'impianto di illuminazione.

Le foto dei luoghi (cfr. all. 10) mostrano lo stato effettivo dei luoghi che può ritenersi dignitoso.

n) determini il valore di mercato 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAZZANO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S

Studio Tecnico Dott. Ing. Salvatore Bazzano
Via Canfora, 90 - 95128 - Catania - Tel./Fax 095507377
E-mail: sabazzano@tiscali.it - Pec: salvatore.bazzano@ingpec.eu

Si determina in questo paragrafo il valore venale attuale del cespite pignorato al lordo del costo di affrancazione.

Per valore venale si intende il giusto prezzo che avrebbe l'immobile in una libera contrattazione di compravendita.

Tale valore viene determinato sulla base di quanto esposto nella parte descrittiva della presente consulenza ovvero tenendo conto di tutti quegli elementi che concorrono alla determinazione del valore del cespite quali sito, superficie, altezza di piano, assenza di ascensore, condizioni di manutenzione, accessori (cantina) e grado di appetibilità commerciale.

Per semplificare le operazioni di calcolo si indicheranno soltanto i prezzi unitari, determinati sulla base di un'approfondita indagine di mercato svolta sui luoghi nel periodo immediatamente precedente al deposito della presente relazione di consulenza e tenendo conto dei valori acquisiti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate nel secondo semestre dell'anno 2024 per la zona E2 microzona catastale n. 23 (cfr. all. 18).

Si adottano i criteri *a superficie commerciale, a vano utile ed a reddito*.

Stima a superficie utile commerciale

In base a quanto prima scritto al cespite, nelle attuali condizioni, può attribuirsi un valore commerciale di zona pari ad € 700,00/mq corrispondente a poco più del valore medio per abitazioni civili di tipo economico, secondo i parametri rilevati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (cfr. all. 18) nel secondo semestre dell'anno 2024 per la zona E2, microzona catastale 23.

Si determina:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAZZANO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S

Studio Tecnico Dott. Ing. Salvatore Bazzano
Via Canfora, 90 - 95128 - Catania - Tel./Fax 095507377
E-mail: sabazzano@tiscali.it - Pec: salvatore.bazzano@ingpec.eu

mq 98,19 x € 700,00/mq = € 68.733,00

Stima a vano utile

Sempre con riferimento alle indicazioni precedenti, il cespite si può assimilare a tre vani utili ed accessori.

Assegnando il valore di € 25.000,00/vano si determina:

Vani 3 x € 25.000,00/vano = € 75.000,00

Stima a capitalizzazione di reddito

In base ai prima citati parametri desunti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il prezzo equo del canone del cespite, può rientrare fra i 2,00 e 3,00 €/mq per mese; adottando il valore medio di 2,50 €/mq si determina un canone mensile di € 245,47, valore questo arrotondabile ad € 250,00 mensili, per un reddito lordo annuo di € 3.000,00.

Detraendo da tale cifra il 27,50% per oneri fiscali e manutenzione e capitalizzando il predetto importo al 3,00% si ottiene una capacità cauzionaria pari ad € 72.500,00

Valore medio

La media dei tre precedenti valori, calcolati con criteri diversi, fornisce il più probabile prezzo di mercato del cespite, che è pari ad € 72.077,67.

A tale valore occorre sottrarre la spesa presuntiva di € 3.000,00 per sanare le irregolarità riscontrate, per cui il valore diventa € 69.077.67.

Ai fini della assenza di garanzia per vizi del bene da porre all'asta, si opera la riduzione del 15% e si determina il definitivo valore di stima in € 58.716,02, dal quale va detratto il costo di affrancazione, equitativamente determinato in € 4.000,00, per un valore definitivo di € 54.716,02, arrotondabile per eccesso ad **€ 55.000,00.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAZZANO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S

Studio Tecnico Dott. Ing. Salvatore Bazzano
Via Canfora, 90 - 95128 - Catania - Tel./Fax 095507377
E-mail: sabazzano@tiscali.it - Pec: salvatore.bazzano@ingpec.eu

Tale valutazione è stata effettuata tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria).

o) indicare l'opportunità di procedere alla vendita in un 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;

L'appartamento è indipendente per cui si può procedere alla vendita considerandolo un lotto unico.

Valore di stima **€ 55.000,00**

p) allegare 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 acquisire la planimetria catastale dei fabbricati;

I luoghi sono ben visibili nelle foto allegate dalla n. 1 alla n. 27 (cfr. all. 10).

Lo scrivente allega alla presente consulenza non solo la planimetria catastale del cespite (cfr. all. 8), ma anche quella dello stato di fatto reale con indicazione delle superfici nette e lorde (cfr. all. 11-13) e quella relativa allo stato di fatto con l'indicazione dei coni ottici di tutte le foto effettuate (cfr. all. 12-14).

*q) accertare, 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; precisare in particolare se il bene risulti comodamente*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAZZANO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S

Studio Tecnico Dott. Ing. Salvatore Bazzano
Via Canfora, 90 - 95128 - Catania - Tel./Fax 095507377
E-mail: sabazzano@tiscali.it - Pec: salvatore.bazzano@ingpec.eu

divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

Il cespite pignorato è autonomo.

f) nel caso in cui siano presenti ***più beni pignorati in quota*** *predisporre un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare alcun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quantomeno, al valore più prossimo. Nel formare le porzioni il CTU dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le part risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.*

Il cespite non rientra nella tipologia del paragrafo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAZZANO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S

Studio Tecnico Dott. Ing. Salvatore Bazzano
Via Canfora, 90 - 95128 - Catania - Tel./Fax 095507377
E-mail: sabazzano@tiscali.it - Pec: salvatore.bazzano@ingpec.eu

ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente consulenza:

All. 01 – Giuramento telematico;

All. 02 – Comunicazione accesso sui luoghi;

All. 03 – Ricevuta raccomandata RR agli esecutati;

All. 04 – Istanza di chiarimenti al Sig. G.E.;

All. 05 – Ordinanza del Sig. G.E.;

All. 06 – Pec avv.ti Tumino-Alicata;

All. 07 – Visura catastale;

All. 08 – Planimetria catastale;

All. 09 – Verbale delle operazioni peritali;

All. 10 - Foto dei luoghi;

All. 11 – Planimetria quotata alloggio;

All. 12 – Planimetria alloggio con coni ottici;

All. 13 – Planimetria quotata cantina;

All. 14 – Planimetria cantina con coni ottici;

All. 15 – Istanza IACP;

All. 16 – Istanza di proroga;

All. 17 – Risposta IACP

All. 18 – Valori OMI Agenzia delle Entrate.

Tanto dovevasi con riferimento al mandato conferito.

Catania, lì 18.11.2025

IL C.T.U.

Dott. Ing. Salvatore Bazzano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BAZZANO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S