

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Proc. 684/2020 R.G.Es.

Giudice: Dott.ssa Cristiana DELFA

1. LOTTO 1 - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE IN ADRANO VIA DIRITTO DI FAMIGLIA ANGOLO VIA GOBETTI ANGOLO VIA DELLA RESISTENZA

Per quanto riguarda questo lotto si premette che per la relativa stima, l'Ill.mo Giudice Esecutore, con ordinanza di nomina del 14.01.2025, in sostituzione del precedente Esperto estimatore/C.T.U. si è così pronunciato **"Il giudice dell'esecuzione sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 14.1.2025 letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare n.RGE 684 2020 promossa da IBLA S.R.L. nei confronti di **omissis** cui sono state riunite le procedure iscritte ai nn. 60/2021 e 622/2021;**

*visto il contenuto della precedente ordinanza depositata in data 11.2.2024 con cui è stato richiamato il c.t.u. affinché completasse la stima dei beni pignorati come accessioni in danno della **omissis** (piani in corso di costruzione soprastanti quelli a piano terra adibiti a garage) anche avvalendosi della perizia espletata nella procedura dichiarata estinta n. 1080/2017 (prodotta in atti) da aggiornare ed estendesse il già conferito mandato anche agli immobili di proprietà di **omissis** e **omissis** oggetto delle procedure riunite nn. 60/2021 e 622/2021; ritenuto che il perito non ha risposto, né completato la perizia e vada revocato; nomina in sostituzione perito estimatore l'ing. D'Amico Maurizio affinché aggiorni la perizia sopraindicata, espletando il mandato già conferito in data 15.12.2021 anche con riguardo agli immobili indicati in parte motiva.....".*

Pertanto, per il predetto lotto, avendo visionato il fabbricato solo dall'esterno, per aggiornare la relativa stima del fabbricato ci si è avvalsi della *".... perizia espletata nella procedura dichiarata estinta n. 1080/2017....."* datata 02.08.2018 (firmata digitalmente ed in atti), nonché alla perizia integrativa datata 29.12.2018 (firmata digitalmente in atti), in coerenza con quanto espressamente stabilito nella predetta ordinanza.

Per questi motivi nella redazione della presente relazione di stima del lotto 1 , costituito da un fabbricato edificio in corso di costruzione, ubicato in Via Diritto di Famiglia angolo Via Gobetti angolo Via della Resistenza, per quanto riguarda le condizioni dell'immobile/fabbricato, stato di avanzamento lavori, finiture, misure/consistenza, ci si è avvalsi integralmente degli elementi e dettagli di cui alle predette relazioni redatte dal precedente Esperto Dott. Ing. Venero Torrissi, che risulta/no corredata/e di allegati e di dettagliato rilievo fotografico, avendo avuto cura, per come espressamente indicato nell'ordinanza di nomina del 14.01.2025, al fine di aggiornare la stima di cui alla sezione, relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato.

Anche per queste motivazioni, si è proceduto ad aggiornare la stima del fabbricato (lotto 1) seguendo il criterio/metodologia di stima del precedente esperto, ritenuta peraltro idonea per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

Quesito 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***

Le unità immobiliari, così come desunto dall'atto di pignoramento, facevano parte del fabbricato sito in Adrano, Via del Diritto di Famiglia angolo Via Piero Gobetti, con unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Adrano.

Segue l'elenco delle unità immobiliari indicate agli atti ed oggetto di pignoramento:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Rendita Euro	Sup. (m ³)	Via
56	475	4	C/6	7	315,14	113	Diritto di Famiglia s.n. Piano T
56	475	5	C/2	4	558,29	235	Della Resistenza s.n. Piano T
56	475	3	C/6	7	326,30	117	Piero Gobetti s.n.
56	475	6	C/6	9	764,36	200	Della Resistenza s.n. Piano T
56	475	7	C/6	9	179,62	47	Piero Gobetti s.n. Piano T

Le unità immobiliari sopra elencate, sono state oggetto di demolizione al loro posto vi è la presenza di un edificio composto da tre piani fuori terra, in corso di costruzione con lavori da tempo sospesi.

Di seguito si riporta il quadro riepilogativo delle unità immobiliari così come indicate nel progetto di cui alla Concessione Edilizia n. 18 del 03.02.2011, avente per oggetto la demolizione del preesistente fabbricato e la costruzione di un nuovo fabbricato, costituito da un piano interrato e tre piani fuori terra, ricadente su lotto censito in catasto al Fg 56 Part 475:

Struttura edificio	composizione	quantità
Piano interrato	Box auto	11
Piano interrato	Box auto extra	1
Piano Interrato	Magazzino	1
Piano terra	Attività Commerciale con Deposito	3
Piano primo	Appartamenti	4
Piano secondo	Appartamenti	4
Piano sottotetto + Piano copertura	Piano non abitabile	4

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, i dati rilevati dalla documentazione agli atti non coincidono con lo stato dei luoghi, in quanto i dati dell'immobile di cui alla documentazione agli atti sono relativi ad un fabbricato che è stato demolito, per come si rileva dal confronto tra le due soprastanti tabelle.

Quesito 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

I dati riguardanti i beni immobili pignorati, riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano essere non corretti e non corrispondenti alla situazione attuale.

Quesito 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

La proprietà risulta essere in capo alla ****omissis**** per diritto di proprietà 1/1, come si può evincere dagli atti di provenienza che sono stati acquisiti e che si allegano alla presente relazione di stima.

Quesito d. - accerti l'esatta provenienza dell'i beni/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

Con riguardo alla provenienza del bene, atteso che **il bene in questione è relativo ad fabbricato in corso di costruzione (non ancora censito in catasto)**, avente per oggetto la demolizione di un preesistente fabbricato censito in catasto, si è fatto riferimento agli atti di compravendita estratti presso l'U.T.C. di Adrano, allegati all'istanza di concessione edilizia avente per oggetto la demolizione e la ricostruzione del preesistente fabbricato che si allegano alla relazione e di seguito elencati:

- compravendita del 28.07.2011 a rogito del Notaio Carlotta Sipione rep 15558 di acquisto degli immobili di cui al CF Fg 56 Part 475 Sub 4 e 5;
- compravendita del 07.10.2011 a rogito del Notaio Carlotta Sipione rep 15586 di acquisto degli immobili di cui al CF Fg 56 Part 475 Sub 3, 6 e 7.

Provenienza ventennale per i Sub 4 e 5:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/07/1995 al 28/07/2011	**omissis** nato a **omissis** il **omissis** Codice Fiscale/P.IVA: **omissis**	Testamento Pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicolò La Rosa	10/07/1995	19472	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2011	**omissis** S.r.l. Codice Fiscale/P.IVA: **omissis**	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlotta Sipione	28/07/2011	15558	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Catania	23/08/2011	43822	31373
		Registrazione			

Tribunale di Catania – Sesta sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Consulenza Tecnica d'Ufficio - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Provenienza ventennale per i Sub. 3, 6 e 7:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/07/1995 al 20/11/2009	**omissis** nata a **omissis** il **omissis** (PROPRIETA' 1/3), DI **omissis** nata a **omissis** il 28.08.1961 (PROPRIETA' 1/3), **omissis** nata a **omissis** il **omissis** (PROPRIETA' 1/3) Codice Fiscale/P.IVA: **omissis**	Ricongiungimento Usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/07/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 20/11/2009 al 07/10/2011	**omissis** nato a **omissis** il **omissis** Codice Fiscale/P.IVA: **omissis**	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 07/10/2011	**omissis** Codice Fiscale/P.IVA: **omissis**	Salvatore Cultrera	20/11/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Catania	17/12/2009	67207	43862
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlotta Sipione	07/10/2011	15586	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Catania	03/11/2011	53470	38681
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Quesito 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

Si evidenzia che per il bene in questione è relativo ad fabbricato in corso di costruzione (**non** ancora censito in catasto), avente per oggetto la demolizione di un preesistente fabbricato censito in catasto, derivante da unità immobiliari censiti in catasto che sono stati oggetto di demolizione e che pertanto, **non** essendo i lavori ultimati, il nuovo immobile (in corso di costruzione) che ricade su foglio 56 part 475, le cui nuove unità immobiliari, **non** risultano ancora censite in catasto e **non** potranno essere censite in catasto fino a quanto non saranno ultimati prima della loro ultimazione.

Quesito 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

Nel ventennio anteriormente alla trascrizione del pignoramento si elencano le seguenti formalità pregiudizievoli, riportate nella certificazione notarile integrativa del 07.05.2021 proc. Es. 60.2021 alla quale comunque si rimanda:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Catania il 06/08/2012
Reg. gen. 39799 - Reg. part. 3517
Quota: 1/1
Importo: € 660.000,00
A favore di Intesa Sanpaolo S.p.A.
omissis
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 330.000,00
Rogante: Carlotta Sipione
Data: 02/08/2012
N° repertorio: 15788
Note: Durata 10 anni
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Catania il 24/02/2017
Reg. gen. 6738 - Reg. part. 913
Quota: 1/2
Importo: € 51.539,41
A favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa ScpA
Contro **omissis**
Formalità a carico della procedura
Spese: € 8.000,00
Interessi: € 40.460,59
Rogante: Tribunale di Catania
Data: 02/12/2016
N° repertorio: 5594

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Catania il 25/09/2017
Reg. gen. 35479 - Reg. part. 27272
Quota: 1/1
A favore di Intesa Sanpaolo S.p.A.
Contro **omissis**
Formalità a carico della procedura
Note: Verbale di Pignoramento emesso dal Tribunale di Catania il 14.07.2017 rep. 8248
- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Catania il 03/01/2019
Reg. gen. 185 - Reg. part. 151
Quota: 1/1
A favore di **omissis**
Contro **omissis**

Tribunale di Catania – Sesta sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Formalità a carico della procedura

Note: Dichiarazione di nullità di atti proposta al Tribunale di Catania il 10.11.2018

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Catania il 27/11/2020

Reg. gen. 46880 - Reg. part. 31208

Quota: 1/1

A favore di PENELOPE SPV S.r.l.

Contro ****omissis****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Catania il 29/12/2020

Reg. gen. 51640 - Reg. part. 34741

Quota: 1/1

A favore di PENELOPE SPV S.r.l.

Contro ****omissis****

Formalità a carico della procedura

Note: Rettifica della trascrizione nn. 46880/31208 del 27.11.2020.

- **Pignoramento**

Trascritto a Catania il 24/03/2021

Reg. gen. 12684 - Reg. part. 9469

Quota: 1/2

A favore di IBLA S.r.l.

Contro ****omissis****

Formalità a carico della procedura

Quesito 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.*

Per come già premesso gli immobili iscritti al CF di Adrano Fg 56 Part 475 Sub 3-4-5-6-7 sono stati oggetto di demoliti e al loro posto, per come premesso e descritto, è stato realizzato un nuovo fabbricato con nuove unità immobiliari, ad oggi non ancora distinte catastalmente e ancora in corso di costruzione (titolo autorizzativi C.E. n. 18 del 03.02.2011 e D.I.A. n. 1152 del 13.01.2014), ricadenti all'interno dell'originario lotto distinto in catasto al Fg 56 Part 475.

Pertanto sebbene vi è rispondenza tra quanto indicato nell'atto di pignoramento e le planimetrie catastali, **non** vi è corrispondenza con lo stato dei luoghi, come coerentemente indicato anche nella perizia C.T.U. di cui segue il testo integrale: *"I beni immobili oggetto del pignoramento risultavano censiti come segue: CF Adrano Fg 56 Part 475*

Sub 3-4-5-6 e 7. Il sottoscritto CTU a seguito del sopralluogo effettuato nei luoghi di causa ha avuto modo di constatare che al posto dei beni pignorati Fg 56 Part 475 Subalterni 3-4-5-6 e 7

del Catasto Fabbricati del Comune di Adrano (CT) vi era la presenza di un edificio residenziale (vedasi Allegato Fotografico) in corso di costruzione composto come segue:

Piano interrato

Piano terra

Piano primo

Piano secondo

Piano sottotetto

Pertanto per quanto sopra detto il sottoscritto CTU può affermare che non si ha l'esatta rispondenza di dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento".

Le unità immobiliari che costituiscono il fabbricato in corso di costruzione faranno parte di un unico lotto di vendita in quanto, come detto, trattasi di fabbricato in costruzione che presenta unità immobiliari non distinte catastalmente.

I beni di cui al presente lotto non risultano censiti in quanto il fabbricato è in corso di costruzione per come di seguito indicato:

Struttura edificio	composizione	quantità
Piano interrato	Box auto	11
Piano interrato	Box auto extra	1
Piano Interrato	Magazzino	1
Piano terra	Attività Commerciale con Deposito	3
Piano primo	Appartamenti	4
Piano secondo	Appartamenti	4
Piano sottotetto + Piano copertura	Piano non abitabile	4

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

Per come si rileva dalla C.T.U. del Dott. Ing. Venero Torrisi: ".....in base agli accertamenti documentali in possesso, nonché in funzione di quanto rilevato e accertato, il

sottoscritto C.T.U. afferma che sull'edificio residenziale in costruzione sito in Adrano in Via del Diritto di Famiglia angolo Via della Resistenza angolo Via Gobetti ricadente nel Foglio 56

particella 475 del Catasto fabbricati del Comune di Adrano (CT), a seguito della **concessione**

edilizia rilasciata dal Comune di Adrano (CT) n.18 del 03/02/2011 Pratica edilizia n.154/10

l'immobile avrà destinazione ad uso abitativo

Quesito 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

Per come si rileva dalla C.T.U. del Dott. Ing. Venero Torrisi: "...l'edificio residenziale in corso di costruzione del presente procedimento possiede regolare licenza edilizia, rilasciata dal Comune di Adrano (CT) avente pratica n.154/10, non sono presenti opere abusive" atteso che il fabbricato non risulta ancora ultimato in relazione al progetto approvato.

Gli immobili oggetto di stima sono stati realizzati coi seguenti titoli autorizzativi:

1. C.E. 126 del 27.10.2009 in sanatoria Pratica Edilizia 2089/86 degli immobili di cui al Fg 56 Part 475 Sub 2 (oggi Sub 6 e 7) - Sub 3 - Sub 4 e Sub 5 al piano terra;
2. C.E. 18 del 03.02.2011 (Pratica Edilizia 154/2010) per demolizione dell'esistente e costruzione di fabbricato con un piano interrato e tre piani fuori terra di cui al Fg 56 Part 475 costituito da:
 - piano interrato con n. 11 box, n. 1 box extra e n. 1 magazzino;
 - piano terra con n. 3 locali commerciali e n. 3 depositi;
 - piano primo e secondo con n. 4 appartamenti per piano di tipo A, B, C e D;
 - piano sottotetto non abitabile con n. 4 terrazze e n. 4 ballatoi scoperti.
3. D.I.A. n. 1152 del 13.01.2014 (Pratica 9/14) Genio Civile Pratica con Posizione 105202.

Quesito j. In caso di immobili abusivi, controlli la **possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001** e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.

Non sono presenti opere abusive.

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

Si riporta integralmente la risposta al quesito della perizia C.T.U. del Dott. Ing.

Venero Torrisi: *".... il sottoscritto C.T.U. in funzione degli accertamenti documentali riguardanti i prospetti e le sezioni dell'immobile (Vedasi Allegato) i quali sono stati forniti dal Direttore dei Lavori Arch. Paolo Sciacca ed in funzione di quanto rilevato e accertato n sede di sopralluogo sui luoghi di causa, ha potuto constatare che non vi erano opere abusive".*

Quesito 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

Non sono presenti opere abusive.

Quesito 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

Non è stato possibile accertarlo.

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

Non è stato possibile accertarlo atteso che trattasi peraltro di edificio in corso di costruzione.

Quesito 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

Non è stato possibile accertarlo.

Quesito 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

Tribunale di Catania – Sesta sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Consulenza Tecnica d'Ufficio

C.T.U. Dott. Ing. Maurizio D'Amico

LOTTO 1 Proc. N. 684/2020 R.G.Es.

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

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

Non è stato possibile accertarlo.

Quesiti q. - accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

Non è stato possibile accertare se i beni di cui al presente lotto sono occupati.

Quesito 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.

La consistenza immobiliare dei beni di cui al presente lotto viene estrapolata

integralmente dalla Perizia di Stima del C.T.U. Ing. Venero Torrisi del 02.08.2018

depositata in seno alla procedura esecutiva immobiliare n. 1080/2017 R.G.Es. del Tribunale di Catania.

In tale perizia i dati metrici ricalcano i dati presenti nel progetto depositato in comune e di cui alle pratiche edilizie depositate in Comune. Vengono quindi riportate di seguito in corsivo integralmente le consistenze indicate nella detta perizia, utili alla successiva determinazione del valore di mercato dei beni del presente lotto.

➤ Piano interrato consistenza metrica

Tipologia	m ² netti	coefficienti	m ² commerciali
Box 1	21,10	1	21,10
Box 2	20,85	1	20,85
Box 3	19,20	1	19,20
Box 4	20,85	1	20,85
Box 5	20,35	1	20,35
Box 6	19,85	1	19,85
Box 7	15,20	1	15,20
Box 8	16,95	1	16,95
Box 9	16,15	1	16,15
Box 10	13,10	1	13,10
Box 11	13,00	1	13,00
Box extra	56,00	1	56,00
corsia	196,90	1	196,90
magazzino	398,00	1	398,00
		SUP.TOT. COMM	847,50

➤ Piano terra Consistenza metrica

Tipologia	m ² netti	coefficienti	m ² commerciali
Cortile	126,00	0,15	18,90
Commerciale 1	106,31	1	106,31
Deposito 1	25,50	1	25,50
wc1	5,20	1	5,20
Anti wc1	3,15	1	3,15
Deposito 2	42,90	1	42,90
Commerciale 2	91,05	1	91,05
wc2	5,10	1	5,10
Anti wc2	3,60	1	3,60
Commerciale 3	89,70	1	89,70
Deposito 3	20,21	1	20,21
wc3	5,10	1	5,10
Anti wc3	3,75	1	3,75
Scala	31,10	1	31,10
	SUP.TOT. NETTA m²	1	451,57
maggiorazione 15% per murature			67,73
	SUP. TOT. LORDA mq		519,30
Rampa	55,90	0,15	
Rampa fino a 25 m ²	25,00	0,30	7,70
Rampa oltre a 25 m ²	30,90	0,10	3,09
		SUP.TOT. COMM	530,09

► Piano primo Consistenza Metrica

Appartamento Tipo A	m ² netti	coefficienti	m ² commerciali
Letto 1	18,81	1	18,81
Letto 2	9,40	1	9,40
wc1	6,75	1	6,75
Letto 3	10,30	1	10,30
Disimpegno	7,59	1	7,59
Soggiorno	24,60	1	24,60
Wc2	4,95	1	4,95
Cucina/pranzo	13,44	1	13,44
Cucina	9,89	1	9,89
Ingresso	5,69	1	5,69
SUP. TOT. NETTA m²		1	92,61
maggiorazione 15% per murature			13,89
SUP. TOT. LORDA mq			106,5
Ballatoio 1	49,27		
Ballatoio 1 fino a 25 m ²	25,00	0,30	7,5
Ballatoio 1 oltre a 25 m ²	24,27	0,10	2,42
Ballatoio 2 fino a 25 m ²	17,93	0,30	5,37
		SUP. TOT. COMM	121,79

Appartamento Tipo B	m ² netti	coefficienti	m ² commerciali
Letto 1	16,20	1	16,20
Letto 2	9,28	1	9,28
wc1	7,36	1	7,36
Letto 3	9,17	1	9,17
Ripostiglio	2,51	1	2,51
Disimpegno	9,35	1	9,35
Soggiorno	24,75	1	24,75
wc2	5,98	1	5,98
Cucina/pranzo	22,05	1	22,05
Ingresso	4,88	1	4,88
Soggiorno	24,75	1	24,75
SUP. TOT. NETTA m²			136,28
maggiorazione 15% per murature			20,44
SUP. TOT. LORDA m²			156,72
Ballatoio 1	16,51	0,30	4,95
Ballatoio 2	25,87		
Ballatoio 2 fino a 25 m ²	25,00	0,30	7,5
Ballatoio 2 oltre a 25 m ²	0,87	0,10	0,087
		SUP. TOT. COMM	169,26

Appartamento Tipo C	m² netti	coefficienti	m² commerciali
Letto 1	9,95	1	9,95
Letto 2	11,35	1	11,35
wc1	8,40	1	8,40
Letto 3	17,15	1	17,15
Ripostiglio	1,76	1	1,76
Disimpegno	9,75	1	9,75
wc2	6,87	1	6,87
Cucina	15,80	1	15,80
Ingresso	7,80	1	7,80
Soggiorno	24	1	24
SUP. TOT. NETTA m²			102,88
maggiorazione 15% per murature m ²			15,432
SUP. TOT. LORDA m²			118,31
Ballatoio 1	84,40		
Ballatoio 1 fino a 25 m ²	25,00	0,30	7,50
Ballatoio 1 oltre a 25 m ²	59,40	0,10	5,94
SUP. TOT. COMM			131,75

Appartamento Tipo D	m² netti	coefficienti	m² commerciali
Letto 1	10,43	1	10,43
Letto 2	11,70	1	11,70
wc1	8,40	1	8,40
Letto 3	17,30	1	17,30
Ripostiglio	1,76	1	1,76
Disimpegno	6,96	1	6,96
wc2	9,59	1	9,59
Ingresso	7,80	1	7,80
Soggiorno/Cucina	40,30	1	40,30
SUP. TOT. NETTA m²			114,24
maggiorazione 15% per murature m ²			17,14
SUP. TOT. LORDA m²			131,38
Ballatoio 1	93,47		
Ballatoio 1 fino a 25 m ²	25,00	0,30	7,50
Ballatoio 1 oltre a 25 m ²	68,74	0,10	6,87
SUP. TOT. COMM			145,77

	m² netti	coefficienti	m² commerciali
Parti Comuni	126	0,15	18,90
Chiostrina 1	54,80	0,15	8,22
Chiostrina 2	56,00	0,15	8,40
Scala	31,10	0,25	7,77
SUP. TOT. COMM			43,29

► Piano secondo Consistenza Metrica

Appartamento Tipo A	m² netti	coefficienti	m² commerciali
Letto 1	18,81	1	18,81
Letto 2	9,40	1	9,40
wc1	6,75	1	6,75
Letto 3	10,30	1	10,30
Disimpegno	7,59	1	7,59
wc2	4,95	1	4,95
Cucina/pranzo	13,44	1	13,44
Cucina	9,89	1	9,89
Ingresso	5,69	1	5,69
Soggiorno	24,60	1	24,60
	SUP. TOT. NETTA m²		111,42
maggiorazione 15% per murature m ²			16,71
	SUP. TOT. LORDA m²		128,33
Ballatoio 1	49,27		
Ballatoio 1 fino a 25 m ²	25,00	0,30	7,50
Ballatoio 1 oltre a 25 m ²	24,27	0,10	2,42
Ballatoio 2	17,93	0,30	5,38
		SUP. TOT. COMM	143,63

Appartamento Tipo B	m² netti	coefficienti	m² commerciali
Letto 1	19,46	1	19,46
Letto 2	9,28	1	9,28
wc1	7,36	1	7,36
Letto 3	9,17	1	9,17
Disimpegno	8,69	1	8,69
Soggiorno	24,75	1	24,75
wc2	5,98	1	5,98
Cucina/pranzo	22,05	1	22,05
Ingresso	4,88	1	4,88
Soggiorno	24,75	1	24,75
	SUP. TOT. NETTA m²		136,37
maggiorazione 15% per murature m ²			20,45
	SUP. TOT. LORDA m²		156,82
Ballatoio 1	16,51	0,30	4,95
Ballatoio 2	25,87		
Ballatoio 2 fino a 25 m ²	25,00	0,30	7,50
Ballatoio 2 oltre a 25 m ²	0,87	0,10	0,087
		SUP. TOT. COMM	169,35

Appartamento Tipo C	m² netti	coefficienti	m² commerciali
Letto 1	9,95	1	9,95
Letto 2	11,35	1	11,35
wc1	8,40	1	8,40
Letto 3	17,15	1	17,15
Ripostiglio	1,76	1	1,76
Disimpegno	6,98	1	6,98
wc2	9,66	1	9,66
Ingresso	7,90	1	7,90
Soggiorno/Cucina	40,12	1	40,12
	SUP. TOT. NETTA m²		113,27
maggiorazione 15% per murature			17,00
	SUP. TOT. LORDA m²		130,26
Ballatoio 1	84,40		
Ballatoio 1 fino a 25 m ²	25,00	0,30	7,50
Ballatoio 1 oltre a 25 m ²	59,40	0,10	5,94
		SUP. TOT. COMM	143,70

Appartamento Tipo D	m² netti	coefficienti	m² commerciali
Letto 1	10,43	1	10,43
Letto 2	11,70	1	11,70
wc1	8,40	1	8,40
Letto 3	17,30	1	17,30
Ripostiglio	1,76	1	1,76
Disimpegno	6,96	1	6,96
wc2	9,59	1	9,59
Ingresso	7,80	1	7,80
Soggiorno/Cucina	40,30	1	40,30
	SUP. TOT. NETTA m²		114,24
maggiorazione 15% per murature m ²			17,14
	SUP. TOT. LORDA m²		131,38
Ballatoio 1	93,47		
Ballatoio 1 fino a 25 m ²	25,00	0,30	7,50
Ballatoio 1 oltre a 25 m ²	68,47	0,10	6,84
		SUP. TOT. COMM	145,72

Parti Comuni	m² netti	coefficienti	m² commerciali
Scala	31,10	0,25	7,77
		SUP. TOT. COMM	7,77

► **Piano sottotetto Consistenza Metrica**

Tipologia	m ² netti	coefficienti	m ² commerciali
Terrazzo 1	21,67	0,30	6,50
Terrazzo 2	23,69	0,30	7,11
Terrazzo 3	17,89	0,30	5,38
Terrazzo 4	24,48	0,30	7,34
Ballatoio 1	17,93	0,30	5,38
Ballatoio 2	11,47	0,30	3,44
Ballatoio 3	16,51	0,30	4,95
Ballatoio 4	10,86	0,30	3,26
Sottotetto non abitabile 1	139,97		
fino a 25 m ²	25,00	0,30	7,50
oltre a 25 m ²	114,97	0,10	11,49
Sottotetto non abitabile 2	157,72		
fino a 25 m ²	25,00	0,30	7,50
oltre a 25 m ²	132,72	0,10	13,27
Sottotetto non abitabile 3	122,24		
fino a 25 m ²	25,00	0,30	7,50
oltre a 25 m ²	97,24	0,10	9,72
Sottotetto non abitabile 4	167,51		
fino a 25 m ²	25,00	0,30	7,50
oltre a 25 m ²	142,51	0,10	14,25
Scala	31,10	0,25	7,77
		SUP .TOT COMM	123,29

► **Piano copertura Consistenza Metrica**

Tipologia	m ² netti	coefficienti	m ² commerciali
Copertura fabbricato	762,75	1	762,75
		SUP .TOT COMM	762,75

Superficie commerciale	m ²
Piano interrato	831,94
Piano terra	506,76
Piano primo	611,90
Piano secondo	610,17
Piano sottotetto	123,29
Piano copertura	762,75
TOTALE	3.446,88

L'edificio residenziale durante il sopralluogo peritale si presentava in fase di costruzione, all'interno di esso risultavano presenti:

Le opere di tramezzature interne ed alcune esterne non rifinite;

Quasi tutte le tamponature interne ed esterne con laterizi "poradon" da cm 30;

- *L'impianto idraulico;*
- *L'impianto idrico;*
- *Serramenti per garage;*
- *Porte REI corsia garage;*
- *Le tracce dell'impianto elettrico, ma senza cavi al loro interno ed in assenza di impianto;*

Risultavano assenti:

- *Gli strati di intonaco e rifiniture tutte delle tramezzature interne ed esterne, soffitti;*
- *Gli strati di finitura;*
- *Gli infissi interni e i serramenti tutti esterni;*
- *Le porte;*
- *Le ringhiere;*
- *Le pavimentazioni;*
- *I servizi igienici;*
- *Impianti elettrici;*
- *L'impianto ascensore;*
- *Tutte le rifiniture per dare l'opera completa a regola d'arte*
- *Ripartizione e catastazione degli immobili*

Il sottoscritto in funzione a quello che ha potuto notare durante il sopralluogo peritale, può affermare che lo stato di avanzamento dei lavori risulta essere raggiunto a circa un 60 %.

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili del presente lotto si

prenderanno a riferimento le consistenze indicate nell'ultima tabella sintetica con la superficie commerciale di ogni piano.

Quesito 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)*

Il valore di mercato degli immobili del lotto viene calcolato come la media dei valori determinati attraverso il metodo sintetico (stima per costo di costruzione) e il metodo indiretto (stima per capitalizzazione del reddito). Il valore ottenuto sarà riferito al fabbricato in corso di costruzione con una percentuale di completamento pari al 60%, come indicato nella perizia di stima del precedente Esperto.

Metodo sintetico. Il valore è dato dal valore di costruzione del fabbricato finito e moltiplicato per il fattore 0,6 (60%).

Il valore di costruzione è dato dal prodotto della superficie commerciale totale € 3.446,88 mq, per il costo di costruzione unitario stimato in 800 €/mq. Pertanto il valore di costruzione del fabbricato finito è 2.757.504 € ($3.446,88 \text{ mq} * 800 \text{ €/mq}$) che si moltiplica poi per 0,6 per ottenere il valore del fabbricato in costruzione. E pertanto il **valore del fabbricato in costruzione calcolato col metodo sintetico è 1.654.502,40 €** ($2.757.504 \text{ €} * 60\%$).

Metodo della capitalizzazione del reddito. Il valore viene determinato come il rapporto tra il reddito lordo dell'intero fabbricato e il saggio di capitalizzazione. Il reddito netto viene calcolato come l'80% del reddito lordo per tenere conto delle imposte e delle spese di manutenzione. Si prende a riferimento il valore unitario medio di affitto pari a 3,3 €/mq/mese. Pertanto il canone annuo è di 136.496,45 € e infine ad un reddito al lordo delle imposte e delle spese di manutenzione di 109.197,16 € ($136.496,45 \text{ €} * 0,8$).

Dividendo il reddito così ottenuto per il saggio di capitalizzazione pari al 4,4%, si ottiene il valore del fabbricato finito 2.484.379,79 € (109.197,16 €/0,044). **Il valore del fabbricato in costruzione calcolato col metodo della capitalizzazione del reddito è quindi 1.490.627,88 € (2.484.379,79€ * 60%).**

Dalla media dei due valori come sopra determinati si ottiene **il più probabile valore di mercato dell'intero fabbricato in costruzione pari a 1.572.565,14 € [(1.654.502,40 € + 1.490.627,88 €) /2].**

L'Esperto ha verificato che a questo valore si perviene applicando alle superfici con diversa destinazione d'uso il relativo valore unitario, come si può vedere nella tabella che segue:

LOTTO 1 VIA DIRITTO DI FAMIGLIA		mq	VALORI UNITARI	
box	11	196,6	480	94'368,00 €
box extra	1	56	340	19'040,00 €
magazzino	1	398	290	115'420,00 €
locale commerciale+deposito	3	375,7	290	108'944,30 €
app.to 1° piano	4	743,4	620	460'914,20 €
app.to 2° piano	4	762,8	620	472'905,00 €
sottotetto e copertura	4	1495	186	277'993,74 €
				1'549'585,24 €

Il valore finale di stima del lotto viene così determinato, che tiene conto della riduzione per assenza di garanzia per vizi dei beni (pari al 15%).

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia (15%)	232.437,79	€

Si determina così il valore di stima del **lotto 1** che è pari a (€ 1.549.585,24 - € 232.437,79)

Valore finale di stima: € 1.317.147,45

Quesito t. - tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed

il 20 % del valore stimato

Nella risposta al quesito precedente si è tenuto conto della riduzione per assenza di garanzia per vizi dei beni nella misura del 15 %.

Quesito 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*

Trattandosi di fabbricato in corso di costruzione per il quale occorrerà, ultimati i lavori, procedere al completamento delle pratiche edilizie presso gli uffici competenti (Vigili del Fuoco, Uffici Comunali, Ufficio del Territorio) non appare possibile procedere alla vendita per singoli lotti ma bensì in unico lotto.

Quesito v. - *alleggi 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*

Per ciascun lotto si è prodotta documentazione fotografica che si allega in formato JPG e che sono stati indicati nell'elenco allegati alla presente relazione di stima. Inoltre si è prodotta la planimetria catastale dei fabbricati pignorati, vedi allegati.

Quesito 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*

Per tutti i lotti si è tenuto conto della quota di pertinenza del debitore esecutato. Si veda la risposta al quesito s. (determinazione valore di mercato).

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

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20 % del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'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.

Si veda quanto al quesito *u* con il quale è stato rappresentato che si propone la vendita in unico lotto.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Giarre, li 23.12.2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. D'Amico Maurizio

Proc. N. 684/2020 R.G.Es.

Giudice: Dott.ssa Cristiana DELFA

1. LOTTO 2 – IMMOBILI IN ADRANO VIA SPAMPINATO

Quesito 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

Il lotto è formato dai seguenti immobili, che insistono nello stesso fabbricato nel centro urbano di Adrano:

- Garage ubicato a Adrano (CT) - Via A. Spampinato n. 66/A, piano S1 censito al CF Foglio 74, Particella 6942, Sub 3;
- Appartamento ubicato a Adrano (CT) - Via A. Spampinato n. 66/B, piano 1° censito al CF Foglio 74, Particella 6942, Sub 5;
- Appartamento ubicato a Adrano (CT) - Via Aurelio Spampinato n. 66/B, piano 2° censito al CF Foglio 74 Particella 6942 Sub 6.

Il sopralluogo degli immobili è stato effettuato in data 20.10.2025 in presenza del Custode Giudiziario e dell'occupante ed è stato redatto "Verbale di sopralluogo".

GARAGE - Il garage occupa parte del piano cantinato del fabbricato con ingresso carrabile dal civico 66 A di Via Aurelio Spampinato in Adrano.

Al piano arriva l'ascensore che serve i tre piani soprastanti (piano terra di terzi, piano primo e piano secondo dell'Esecutato).

Il garage ha una superficie utile di 40 mq ed è in buone condizioni di conservazione, si presenta pavimentato e con soffitto e pareti verticali rifinite.

È anche presente un impianto di illuminazione e un punto acqua con lavabo.

APPARTAMENTO PIANO 1° - L'appartamento occupa il piano primo del

fabbricato con ingresso pedonale da Via Aurelio Spampinato 66/A Adrano e portoncino di ingresso interno dotato di videocitofono. Dalla scala interna comune si accede all'appartamento così composto: ingresso, corridoio di accesso ad un ampio soggiorno esposto a Sud con porte su balcone scoperto, due locali letto esposti anch'essi a Sud ciascuno con porta esterna su balcone scoperto, due locali letto esposti a Est con porta su terrazzino e balcone scoperto, locale bagno con finestra esposto a Nord e attiguo locale salotto con finestra. L'altezza utile è pari a 2,70 m.

È presente impianto di riscaldamento sottotraccia con radiatori negli ambienti, alimentato da caldaia a metano installata sul balcone Sud. L'alimentazione elettrica è data da un unico contatore che serve questo appartamento e l'appartamento posta al piano superiore.

Gli infissi esterni in alluminio laccato e vetrocamera sono dotati di persiane in alluminio.

Gli infissi interni sono in legno ad ante scorrevoli e con specchi. La pavimentazione è in buono stato di conservazione, come anche le rifiniture del locale bagno, le pareti sono tinteggiate e in buono stato di conservazione.

APPARTAMENTO PIANO 2° - Il secondo piano del fabbricato è occupato da un appartamento indipendente rifinito e con le stesse caratteristiche intrinseche dell'appartamento posto al piano primo di cui occupa tutta l'intera impronta. E' composto da: ingresso, locale lavanderia con finestra esposto a Ovest e attiguo locale stireria con porta su terrazza esposta a Sud, soggiorno con porta su terrazza esposta a Sud, salotto con finestra sposto a Nord, bagno con finestra esposto a Nord e locale cucina esposta a Est con porta esterna su balcone scoperto su Via Spampinato.

I locali posti a Nord hanno soffitto con altezza utile pari a 2,95m, quelli esposti a Sud hanno altezza variabile da 2,70 m a 1,22 m.

Nota

Con riguardo al bene censito al CF Foglio 74 Particella 6942, della consistenza di 218 mq e ubicato a Adrano (CT) Via Aurelio Spampinato 66/AB, trattasi di bene all'Ente Urbano, relativo al sedime di costruzione del fabbricato.

Viene menzionato nella relazione notarile agli atti della procedura esecutiva 622.2021 riunita poi nel presente procedimento 684.2020 e risulta in forza di denuncia per tipo mappale registrata il 15.09.2009 al n. 332359.1/2009 in variazione del terreno precedentemente censito col mappale 3098 di 218mq, a sua volta risultante in forza di frazionamento del 25.03.1998 registrato al n. 1066.1/1998 (protocollo 28126) in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 606 Catasto Terreni Foglio 74 di 518 mq.

Tale ente urbano dovrà essere soppresso.

Quesito 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*

È stato accertato che il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore ****omissis**** per diritto di proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni e che vi è corrispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Quesito 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.*

È stato verificato che la proprietà dei beni del presente lotto è in capo a ****omissis**** per diritto di proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, come ha

potuto evincere dalle certificazioni notarili agli atti della procedura.

Quesito d. - accerti l'esatta provenienza dell'i beni, 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

L'Esperto ha verificato che sussiste la continuità delle trascrizioni del ventennio

anteriore alla data del pignoramento:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/06/1998 al 29/12/2006	**omissis** nato a **omissis** il **omissis** (PROPRIETA' 1/2), **omissis** nato a **omissis** il **omissis** (PROPRIETA' 1/2	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Salvatore Sapienza	19/06/1998	318	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Catania	24/06/1998	19506	15350
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Vendita			
Dal 29/12/2006 al 20/06/2007	**omissis** nato a **omissis** il **omissis**	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Salvatore Cultrera	29/12/2006	19433	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Catania	26/01/2007	6473	4253
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 20/06/2007 al 29/06/2012	**omissis** Codice Fiscale/P.IVA: **omissis** 7	Sebastiana Sciré Risichella	20/06/2007	57297	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Catania	03/07/2007	48431	27897
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlotta Sipione	29/06/2012	15769	
Dal 29/06/2012 al 26/06/2014	**omissis** nato a **omissis** il 22.09.1956 (PROPRIETA' 1/2), **omissis** nata a **omissis** il **omissis** (PROPRIETA' 1/2) Codice Fiscale/P.IVA: **omissis**	Carlotta Sipione	29/06/2012	15769	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Catania	20/07/2012	36872	29992
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di vincolo fondo patrimoniale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlotta Sipione	26/06/2014	16042	
Dal 26/06/2014	**omissis** nato a **omissis** il **omissis** (PROPRIETA' 1/2), **omissis** nata a **omissis** il **omissis** (PROPRIETA' 1/2) Codice Fiscale/P.IVA: **omissis**	Carlotta Sipione	26/06/2014	16042	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Catania	23/07/2014	28195	20580
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Quesito 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

Tribunale di Catania – Sesta sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Consulenza Tecnica d'Ufficio

LOTTO 2 Proc. Es. 684/2020

C.T.U. Dott. Ing. Maurizio D'Amico

4
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

precedente.

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. c. 2 risulta completa.

Quesito 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

Nel ventennio anteriormente alla trascrizione del pignoramento esistono le seguenti formalità pregiudizievoli, ricavate dalla certificazione notarile integrativa in seno alla procedura esecutiva 622.2021:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Catania il 18/12/2007

Reg. gen. 83182 - Reg. part. 21966

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

A favore di Banca Popolare di Lodi S.p.A.

Contro ****omissis****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 150.000,00

Rogante: Sebastiana Scirè Risichella

Data: 14/12/2007

N° repertorio: 57440

N° raccolta: 5739

Note: L'ipoteca volontaria nn. 83182/21966 iscritta il 18.12.2017 grava sul diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile censito al CT di Adrano Fg 74 Part 3098 di 218mq. Inoltre annotata di frazionamento in quote del 29.07.2011 nn. 40949/5751, in dipendenza di atto del 25.05.2011 a rogito del Notaio Carlotta Sipione rep.15510 racc. 3341, con precisazione che, per effetto di tale frazionamento, l'unità censita al CF di Adrano Fg 74 Part 6942 Sub 3 risulta gravata da ipoteca di € 300.000 di cui € 150.000 in linea capitale. Si fa notare che la certificazione notarile integrativa della Proc Es 60.2021 riporta che l'ipoteca è stata iscritta a favore di Banca di Palermo S.p.A. Via Villareale 2 Palermo CF 04474710821.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Catania il 24/02/2017

Reg. gen. 6738 - Reg. part. 913

Quota: 1/2

Importo: € 51.539,41

A favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa ScpA

Contro ****omissis****

Formalità a carico della procedura

Spese: € 8.000,00

Interessi: € 40.460,59

Rogante: Tribunale di Catania

Data: 02/12/2016

N° repertorio: 5594

Trascrizioni

Tribunale di Catania – Sesta sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Consulenza Tecnica d'Ufficio

LOTTO 2 Proc. Es. 684/2020

C.T.U. Dott. Ing. Maurizio D'Amico

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

- **Pignoramento**

Trascritto a Catania il 24/03/2021
Reg. gen. 12684 - Reg. part. 9469
Quota: 1/2

A favore di IBLA S.r.l.

Contro **omissis**

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Catania il 17/11/2021
Reg. gen. 51459 - Reg. part. 38884
Quota: 1/1

A favore di Buon Consiglio 3 S.r.l.

Contro **omissis**, **omissis**, **omissis**

Formalità a carico della procedura

Quesito 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

Segue identificazione catastale degli immobili:

GARAGE IN ADRANO (CT) - VIA AURELIO SPAMPINATO 66/A, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	74	6942	3		C6	7	53	65 mq	147,81 €	S1	

Vi è rispondenza tra quanto indicato nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

APPARTAMENTO IN ADRANO (CT) - VIA AURELIO SPAMPINATO 66/B, PIANO 1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	74	6942	5		A2	4	6 VANI	139 mq	433,82 €	1	

Vi è rispondenza tra quanto indicato nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

APPARTAMENTO IN ADRANO (CT) - VIA AURELIO SPAMPINATO 66/B, PIANO 2°

Catasto fabbricati (CF)											
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	74	6942	6		C2	4	84	111 mq	199,56 €	2	

NON vi è rispondenza tra quanto indicato nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali: la planimetria catastale al piano 2° non è conforme con lo stato dei luoghi. È stata rilevata la presenza di divisioni interne e ambienti residenziali, peraltro rifiniti con caratteristiche simili a quelle dei locali dell'appartamento sottostante e oggetto di pignoramento.

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

Trattasi di un fabbricato e non di un terreno, e pertanto non è previsto alcun certificato di destinazione urbanistica.

Quesito 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*

Gli immobili sono stati realizzati in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 58 del 06.06.2005 Pratica Edilizia 01/2004;
- Concessione Edilizia in Variante n. 39 del 22.08.2007 Pratica Edilizia 57/2006;
- Autorizzazione di Agibilità n. 33 del 16.08.2010 Pratica Edilizia 1/2004.

Dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo si è appurata la non conformità dell'immobile del piano 2° al progetto: l'immobile destinato da progetto a locale sottotetto non abitabile è stato rifinito e reso abitabile. I rimanenti due immobili, garage al piano S1 e appartamento al piano 2°, risultano conformi al progetto.

Quesito j. - *In caso di immobili abusivi, controlli la **possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.***

Tribunale di Catania – Sesta sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Consulenza Tecnica d'Ufficio

LOTTO 2 Proc. Es. 684/2020

C.T.U. Dott. Ing. Maurizio D'Amico

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

36, d.p.r. n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere

Le opere realizzate rientrano tra gli interventi dell'art. 36-bis c.1 D.P.R. 380/2001 in quanto sono state realizzate in parziale difformità del titolo autorizzativo (Concessione Edilizia n. 58 del 06.06.2005 P.E. 1/2004 e Concessione Edilizia in Variante n. 39 del 22.08.2007 P.E. 57/2006 e Autorizzazione di Agibilità n. 33 del 16.08.2010 P.E. 1/2004).

Si sono pertanto stimati i costi necessari per la presentazione di S.C.I.A. in sanatoria per recupero volumetrico ai fini abitativi dell'intero locale sottotetto.

Il recupero è consentito in quanto l'altezza media ponderale del locale è pari a 2,40 m e quindi superiore a 2 m (art 5 c. 1 lett d. L.R. 16/16), la quale è stata calcolata come il rapporto tra il volume del sottotetto con altezza superiore a 1,50 m (calcolato in 213,66 mc) e la superficie relativa del locale sottotetto (89,40 mq).

I dati metrici di cubatura e di superficie sono stati calcolati dalle misure rilevate in sede di sopralluogo del 20.10.2025.

Il contributo del costo di costruzione da corrispondere al Comune (art. 7 c. 13 L.R. 16/16) è stato calcolato come il 50 % del costo di costruzione determinato per le nuove costruzioni (di €/mq 249,30 come da Delibera Consiglio Comunale n. 16 del 23.03.2018) e il versamento del 10 % previsto del valore del sottotetto (art 5 c. 1 punto 6 L.R. 16/16) è stato desunto dal relativo aumento della rendita catastale (da categoria catastale C/2 con rendita catastale pari a € 199,56 per 111 mq a categoria catastale A/2 con rendita catastale pari a € 433,82).

Il loro ammontare totale calcolato è pari a € 13.000 circa.

Sommano le altre spese necessarie alla presentazione della S.C.I.A. in sanatoria (perizia giurata sul valore sottotetto, certificazioni impianti, diritti, asseverazione parere

igienico-sanitario e DOCFA per aggiornamento planimetria) si addiviene ad un costo totale di € 15.000 circa, che nella risposta al quesito s. rappresenta la voce

Deprezzamento nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni di questo lotto.

Quesito 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^ 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'immobile posto al piano 2° non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 (si veda quesito j).

Quesito 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.

Si veda quesito j.

Quesito 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.

Non è stato possibile accertarlo.

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

Non è stato possibile accertarlo.

Quesito 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.

Non è stato possibile accertarlo.

Quesito 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.

Non è stato possibile accertarlo.

Quesito q. - accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore (nel senso di destinazione

effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

Alla data del sopralluogo è stato appurato che tutti gli immobili sono abitati da soggetto terzo per i cui riferimenti e dettagli si rimanda integralmente al verbale di sopralluogo del 20.11.2025.

Quesito 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.

Dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo in data 20.10.2025, l'Esperto ha appurato

le seguenti consistenze.

GARAGE UBICATO A ADRANO (CT) - VIA AURELIO SPAMPINATO 66/A PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	39,80 mq	39,80 mq	1,12	44,58 mq	2,33 m	S1
Totale superficie convenzionale:				44,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,58 mq		

APPARTAMENTO IN A ADRANO (CT) - VIA AURELIO SPAMPINATO 66/B PIANO 1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	8,33 mq	9,58 mq	1	9,58 mq	2,70 m	1
Letto Ovest	18,28 mq	21,02 mq	1	21,02 mq	2,70 m	1
Letto Sud	8,52 mq	9,79 mq	1	9,79 mq	2,70 m	1
Salotto Nord	6,39 mq	7,34 mq	1	7,34 mq	2,70 m	1
Corridoio	7,20 mq	8,28 mq	1	8,28 mq	2,70 m	1

Tribunale di Catania – Sesta sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Consulenza Tecnica d'Ufficio

LOTTO 2 Proc. Es. 684/2020

C.T.U. Dott. Ing. Maurizio D'Amico

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

Soggiorno	27,53 mq	31,66 mq	1	31,66 mq	2,70 m	1
Bagno	7,20 mq	8,27 mq	1	8,27 mq	2,70 m	1
Letto 1 Est	19,49 mq	22,42 mq	1	22,42 mq	2,70 m	1
Letto 2 Est	10,70 mq	12,30 mq	1	12,30 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	25,76 mq	25,76 mq	0,3	7,73 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				138,39 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				138,39 mq		

Superficie convenzionale coperta 130,66 mq

APPARTAMENTO IN A ADRANO (CT) - VIA AURELIO SPAMPINATO 66/B PIANO 2°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	3,80 mq	4,37 mq	1	4,37 mq	2,70 m	2
Lavanderia con finestra hmin 1,50m hmax 2,52m	1,62 mq	1,86 mq	1	1,86 mq	2,00 m	2
Lavanderia con finestra hmin 1,22m hmax 1,50m	3,30 mq	0,99 mq	1	0,99 mq	1,36 m	2
Stireria con porta su terrazza hmin 1,50m hmax 2,52m	6,21 mq	7,15 mq	1	7,15 mq	2,00 m	2
Stireria con porta su terrazza hmin 1,22m hmax 1,50m	12,44 mq	3,73 mq	1	3,73 mq	1,36 m	2
Corridoio	8,79 mq	10,11 mq	1	10,11 mq	2,70 m	2
Soggiorno su Terrazzo Sud hmax 2,70m hmin 1,96m	10,15 mq	11,67 mq	1	11,67 mq	2,33 m	2
Salotto esposto a Nord	7,67 mq	8,82 mq	1	8,82 mq	2,70 m	2
Bagno	6,60 mq	7,59 mq	1	7,59 mq	2,70 m	2
Soggiorno con porta su balcone scoperto Sud hmin 1,50m hmax 2,70m	11,31 mq	13,01 mq	1	13,01 mq	2,10 m	2
Soggiorno con porta su balcone scoperto Sud hmin 1,22m hmax 1,50m	14,73 mq	4,42 mq	1	4,42 mq	1,36 m	2
Cucina	13,64 mq	15,68 mq	1	15,68 mq	2,95 m	2
Terrazza Sud	14,85 mq	4,46 mq	1	4,46 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	11,66 mq	3,50 mq	1	3,50 mq	0,00 m	2
Sottotetto non praticabile lungo il	12,28 mq	3,68 mq	1	3,68 mq	0,90 m	2

Tribunale di Catania – Sesta sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Consulenza Tecnica d'Ufficio

LOTTO 2 Proc. Es. 684/2020

C.T.U. Dott. Ing. Maurizio D'Amico

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

prospetto Sud						
Totale superficie convenzionale:				101,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,04 mq		

Superficie convenzionale coperta 89,40 mq. I locali del piano secondo sono stati interamente rilevati e nel calcolo delle consistenze si è tenuto conto della presenza di superfici con altezza inferiore a 1,50m, come indicato nella tabella che precede.

Quesito 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 insolite (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione).

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. La valutazione degli immobili oggetto di stima è stata eseguita con l'ausilio del sistema standardizzato di stima di procedure.it.

Le superfici riportate sono da intendersi al lordo dei muri, con misure rilevate sui luoghi, previo raffronto con gli elaborati progettuali e catastali. Il valore unitario di

riferimento per abitazioni (a fronte di un valore compreso tra € 620/mq ed € 930/mq per abitazioni di tipo civile - cat. A/2) e per garage (a fronte di un valore compreso tra € 480/mq ed € 720/mq per box/garage - cat. C/6) e per un valore posto alla base del criterio di stima, è stato desunto dalla “banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2025 – 1° semestre – agenzia del territorio Provincia di Catania” (Osservatorio Immobiliare), ragguagliato con prezzi desunti da indagini di mercato relativamente ad immobili simili sia per caratteristiche che per ubicazione, comunque riferiti a immobili a costruzioni nuove o realizzate negli ultimi cinque anni della stessa categoria.

Il valore di € 930/mq, adottato per l'abitazione, è relativo ad un prezzo unitario ragguagliato, con prezzi desunti da indagini di mercato, con immobili in condizioni simili e ricadenti in zone limitrofe, tenuto conto delle condizioni generali dell'immobile.

Il valore di € 720/mq, adottato per il garage, è relativo ad un prezzo unitario ragguagliato, con prezzi desunti da indagini di mercato, con immobili in condizioni simili e ricadenti in zone limitrofe, tenuto conto delle condizioni generali dell'immobile.

Il valore di € 450/mq, adottato per la soffitta, è stato calcolato sulla base della destinazione dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Garage Adrano (CT) - Via Aurelio Spampinato 66/A, piano S1	44,58 mq	720,00 €/mq	€ 32.097,60	50,00%	€ 16.048,80
Appartamento Adrano (CT) - Via Aurelio Spampinato 66/B, piano 1	138,39 mq	930,00 €/mq	€ 128.702,70	50,00%	€ 64.351,35
Soffitta Adrano (CT) - Via Aurelio Spampinato 66/B, piano 2	101,04 mq	450,00 €/mq	€ 45.468,00	50,00%	€ 22.734,00

Ente comune Adrano (CT) - Via Aurelio Spampinato 66/AB	218,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 103.134,15

Valore di stima: € 103.134,15

Il valore finale di stima del lotto viene così determinato e tiene conto della riduzione per assenza di garanzia per vizi dei beni (pari al 15%).

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica piano 2° (recupero volumetrico ai fini abitativi del locale sottotetto)	15.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia 15% di (103.134,15€ - 15.000€)	13.220,12	€
Sommano	28.220,12	€

Si determina così il valore di stima del **lotto 2** che è pari a (€ 103.134,15 – € 28.220,12)

Valore finale di stima: € 74.914,03

NOTA

Non si è proceduto ad effettuare la stima del bene Ente Urbano Fg 74 Part 6942 in quanto di fatti **trattasi del lotto sul quale è stato realizzato il fabbricato in cui ricadono il garage, l'appartamento al piano primo e la soffitta**, censiti in catasto fabbricati al Fg 74 Part 6942 Sub 3, Sub 5 e Sub 6.

Quesito t. - tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato

Nella risposta al quesito precedente si è tenuto conto della riduzione per assenza di garanzia per vizi dei beni nella misura del 15 %.

Quesito 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

Si propone la vendita in unico lotto in quanto trattasi di beni che, per come sono strutturati (presenza di un corpo scala ottimamente rifinito che collega le due unità al piano primo e piano secondo/sottotetto), la loro appetibilità in caso di vendita risulta maggiore se venduti unitamente.

Per quanto riguarda il garage, sebbene costituisce un'unità autonoma, si ritiene che

debba essere oggetto di vendita in unico lotto con le unità abitative (appartamento al piano primo e piano secondo/sottotetto), si propone la vendita in unico lotto in quanto trattasi di bene che aumenta l'appetibilità in caso di vendita, tenuto conto che ci si trova in centro abitato, densamente abitato, dove i posti auto su strada sono in prevalenza caratterizzati con "strisce blu".

Ad analoghe ragioni, ovvero si ritiene che i beni siano venduti in un unico lotto, in quanto il garage e la soffitta sono pertinenze dell'appartamento posto al piano primo, atteso che i beni ricadono all'interno dello stesso fabbricato ed inoltre, trattandosi di immobili che ricadono all'interno del centro urbano, l'eventuale vendita in singoli lotti, darebbe luogo ad una minore appetibilità dei singoli immobili.

Quesito v. - allegli 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

Per ciascun lotto si è prodotta documentazione fotografica che si allega in formato JPG e che sono stati indicati nell'elenco allegati alla presente relazione di stima.

Inoltre si sono prodotte le planimetrie catastali dei fabbricati pignorati, vedi allegati.

Per quanto riguarda l'immobile posto al piano 2° sarà necessario prevedere i costi di aggiornamento planimetrico (DOCFA).

Quesito 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.

Per tutti i lotti si è tenuto conto della quota di pertinenza del debitore esecutato pari al 50 %.

Si veda la risposta al quesito s. (determinazione valore di mercato).

Quesito 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 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, 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.

Si veda quanto al quesito *u* con il quale è stato rappresentato che si propone la vendita in unico lotto.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.
Giarre, li 23.12.2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. D'Amico Maurizio

Proc. N. 684/2020 R.G.Es.

Giudice: Dott.ssa Cristiana DELFA

1. LOTTO 3 - IMMOBILI ADRANO VIA CECHOV

Quesito 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

Il lotto è formato dai seguenti immobili, che insistono nello stesso fabbricato nel centro urbano di Adrano:

- Garage ubicato a Adrano (CT) - Via Cechov s.n.c., piano S1 censito al CF Foglio 75 Particella 2423 Sub 4;
- Appartamento ubicato a Adrano (CT) - Via Franz Kafka s.n.c., piano 3° censito al CF Foglio 75 Particella 2423 Sub 19;

Il sopralluogo degli immobili è stato effettuato in data 30.09.2025 in presenza del Custode Giudiziario e dell'occupante ed è stato redatto “*Verbale di sopralluogo*”.

GARAGE - Il garage si trova nel piano cantinato del fabbricato con ingresso carrabile da Via Cechov s.n.c. Adrano. Ha una superficie utile di 18 mq e non si presenta pavimentato. Il soffitto e le pareti verticali sono rifinite.

È presente un impianto elettrico a vista di illuminazione.

Alla data del sopralluogo in corrispondenza dello spigolo Nord del soffitto presentava danni da infiltrazione scarico acque nere.

APPARTAMENTO L'appartamento occupa parte del piano terzo del fabbricato con ingresso da Via Franz Kafka s.n.c. Adrano dotato di citofono.

È presente impianto ascensore funzionante che arriva fino al piano cantinato dei garage. L'appartamento è così composto: ingresso-soggiorno, corridoio, tre locali letto

esposti a Sud ciascuno con porta esterna su balcone scoperto, bagno-lavanderia con porta esterna su balcone scoperto, locale bagno con finestra esposto a Nord e cucina con porta esterna su balcone scoperto esposto a Nord.

L'altezza utile è pari a 2,72 m.

È presente impianto di riscaldamento sottotraccia con radiatori, alimentato da caldaia a metano installata sul balcone.

Presenta infissi esterni in alluminio laccato e vetrocamera con avvolgibili in plastica.

Le porte interne sono in legno tamburato.

La pavimentazione è in buono stato di conservazione, come anche le rifiniture dei locali bagno e bagno-lavanderia, le pareti sono tinteggiate e in buono stato di conservazione, come anche i balconi scoperti.

Quesito 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.

È stato accertato che il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore

****omissis**** per diritto di proprietà 1/1 e che vi è corrispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Quesito 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.

L'Esperto ha verificato che la proprietà è in capo a ****omissis**** per diritto di proprietà 1/1, come ha potuto evincere dalla certificazione notarile in atti della procedura 622/2021.

Quesito d. - accerti l'esatta provenienza dell/i beni/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.

L'Esperto ha verificato che sussiste la continuità delle trascrizioni del ventennio

anteriore alla data del pignoramento:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/12/1987 al 25/07/2008	**omissis** nata a Adrano (CT) il **omissis** (PROPRIETA' 1/3 **omissis** nata a **omissis** il 04.11.1930 (PROPRIETA' 1/3) e **omissis** nato a **omissis** il **omissis** (PROPRIETA' 1/3). Codice Fiscale/P.IVA: **omissis**	Rinuncia alla eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Michele Guzzardi	09/12/1987	92398	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Catania	16/12/1987	46015	35761
Dal 25/07/2008	**omissis** Codice Fiscale/P.IVA: **omissis**	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlotta Sipione	25/07/2008	15001	2962
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Catania	08/08/2008	49460	32396

Quesito 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.

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. c. 2 risulta completa.

Quesito 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.

Nel ventennio anteriormente alla trascrizione del pignoramento dei due immobili esistono le seguenti formalità pregiudizievoli, ricavate dalla certificazione notarile in seno alla procedura esecutiva 622.2021:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Catania il 23/09/2008
Reg. gen. 54481 - Reg. part. 11301

Tribunale di Catania – Sesta sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Consulenza Tecnica d'Ufficio LOTTO 3 Proc. N. 684/2020 R.G.Es. 3

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

Quota: 1/1

Importo: € 1.000.000,00

A favore di Banca Popolare di Lodi S.p.A.

Contro **omissis**

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 500.000,00

Rogante: Carlotta Sipione

Data: 19/09/2008

N° repertorio: 15015

N° raccolta: 2972

Note: -Ipoteca annotata a atto aggiuntivo a contratto di mutuo fondiario del 30.09.2009 nn. 52463/6343 in dipendenza di atto del 16.09.2009 rep 22044 racc 5434 Notaio Nicolò La Rosa di Catania. -Riduzione di somma in data 30.09.2011 nn. 48031/6452 da € 1.000.000 di cui € 500.000 in linea capitale a € 809.154 di cui € 404.577 in linea capitale in dipendenza di atto del 16.09.2011 rep 15574 racc 3388 Notaio Carlotta Sipione di Catania. -Restrizione di beni, riguardante immobili diversi da quello in oggetto in data 30.09.2011 nn. 48032/6453, in dipendenza dell'atto del 16.09.2011 rep 15574 racc 3388 Notaio Carlotta Sipione di Catania. - Frazionamento in quote del 30.09.2011 nn. 48033/6454 in dipendenza di atto del 16.09.2011 rep 15574 racc 3388 Notaio Carlotta Sipione di Catania, con precisazione che, per effetto di tale frazionamento le unità immobiliari di cui al NCEU di Adrano Fg 75 Part 2423 Sub 4 e Sub 19, risultano gravate da ipoteca per la somma di € 135.154 di cui € 67.577 in linea capitale. -Atto aggiuntivo a contratto di mutuo fondiario in data 04.08.2014 nn. 29800/5131 in dipendenza di atto del 10.07.2014 rep 16050 racc 3744 Notaio Carlotta Sipione di Catania.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Catania il 17/11/2021

Reg. gen. 51459 - Reg. part. 38884

Quota: 1/1

A favore di Buon Consiglio 3 S.r.l.

Contro **omissis**, **omissis**, **omissis**

Formalità a carico della procedura

Quesito 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.

Segue identificazione catastale degli immobili:

GARAGE IN ADRANO (CT) - VIA CECHOV S.N.C., PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	75	2423	4		C6	8	18	20 mq	58,57 €	S1	

Tribunale di Catania – Sesta sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 3 Proc. N. 684/2020 R.G.Es.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	75	2423	19		A2	5	6 VANI	129 mq	511,29 €	3	

Per entrambi gli immobili vi è rispondenza tra quanto indicato nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

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

Trattasi di un fabbricato e non di un terreno, e pertanto non è previsto alcun certificato di destinazione urbanistica.

Quesito 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.

Si è appurato che entrambi gli immobili sono conformi sotto il profilo edilizio-urbanistico. Il fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di stima è stato realizzato coi seguenti titoli autorizzativi:

1. Concessione Edilizia n. 38 del 27.02.2008 Pratica Edilizia 57/2006
2. Concessione Edilizia n. 42 del 03.03.2008 Pratica Edilizia 3/2006

Quesito j. - In caso di immobili abusivi, controlli la **possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001** e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.

Non sono presenti opere abusive.

Quesito 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^ 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.

Non sono presenti opere abusive.

Quesito 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.

Non sono presenti opere abusive.

Quesito 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.

Non è stato possibile accertarlo.

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

Non è stato possibile accertarlo.

Quesito 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.

Non è stato possibile accertarlo.

Quesito 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.

Non è stato possibile accertarlo.

Quesito q. - accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

Alla data del sopralluogo l'Esperto ha potuto appurare che entrambi gli immobili

sono occupati da soggetto terzo alla procedura.

Quesito 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

Tribunale di Catania – Sesta sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Consulenza Tecnica d'Ufficio

C.T.U. Dott. Ing. Maurizio D'Amico

LOTTO 3 Proc. N. 684/2020 R.G.Es.

6
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo in data 30.09.2025 l'Esperto ha appurato le seguenti consistenze:

GARAGE IN ADRANO (CT) - VIA CECHOV S.N.C., PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,30 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,00 mq		

APPARTAMENTO IN ADRANO (CT) - VIA FRANZ KAFKA S.N.C., PIANO 3°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso-Soggiorno	28,52 mq	31,94 mq	1	31,94 mq	2,72 m	3
Corridoio	7,12 mq	7,97 mq	1	7,97 mq	2,72 m	3
Bagno lavanderia	8,88 mq	9,95 mq	1	9,95 mq	2,72 m	3
Letto Sud-Est	16,81 mq	18,83 mq	1	18,83 mq	2,72 m	3
Letto Sud	10,85 mq	12,15 mq	1	12,15 mq	2,72 m	3
Letto Nord	13,76 mq	15,41 mq	1	15,41 mq	2,72 m	3
Bagno	6,68 mq	7,48 mq	1	7,48 mq	2,72 m	3
Cucina	14,16 mq	15,86 mq	1	15,86 mq	2,72 m	3
Balcone Nord	6,90 mq	2,07 mq	1	2,07 mq	2,72 m	3
Balcone Sud e Est	27,52 mq	8,26 mq	1	8,26 mq	2,72 m	3
Totale superficie convenzionale:				129,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				129,92 mq		

Superficie convenzionale coperta 119,59 mq.

Quesito 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)*

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. La valutazione degli immobili oggetto di stima è stata eseguita con l'ausilio del sistema standardizzato di stima di *procedure.it*.

Le superfici riportate sono da intendersi al lordo dei muri, con misure rilevate sui luoghi, previo raffronto con gli elaborati progettuali e catastali. Il valore unitario di riferimento per abitazioni (a fronte di un valore compreso tra € 620/mq ed € 930/mq per abitazioni di tipo civile - cat. A/2) e per garage (a fronte di un valore compreso tra € 480/mq ed € 720/mq per "box/garage" - cat. C/6) e per un valore posto alla base del criterio di stima, è stato desunto dalla "banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2025 - 1° semestre - agenzia del territorio Provincia di Catania" (Osservatorio Immobiliare), ragguagliato con prezzi desunti da indagini di mercato relativamente ad immobili simili sia per caratteristiche che per ubicazione, comunque riferiti a immobili a costruzioni nuove o realizzate negli ultimi cinque anni della stessa categoria. Il valore di € 800/mq, adottato per l'abitazione, è relativo ad un prezzo unitario ragguagliato, con prezzi desunti da indagini di mercato, con immobili in condizioni

similari e ricadenti in zone limitrofe, tenuto conto delle condizioni generali dell'immobile.

Il valore di € 600/mq, adottato per il garage, è relativo ad un prezzo unitario ragguagliato, con prezzi desunti da indagini di mercato, con immobili in condizioni simili e ricadenti in zone limitrofe, tenuto conto delle condizioni generali dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Garage Adrano (CT) - Via Cechov s.n.c., piano S1	21,00 mq	600,00 €/mq	€ 12.600,00	100,00%	€ 12.600,00
Appartamento Adrano (CT) - Via Franz Kafka s.n.c., piano 3	129,92 mq	800,00 €/mq	€ 103.936,00	100,00%	€ 103.936,00
Valore di stima:					€ 116.536,00

Valore di stima: € 116.536,00

Il valore finale di stima del lotto viene così determinato e tiene conto della riduzione per assenza di garanzia per vizi dei beni (pari al 15%).

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia (15%) dei (€ 116.536,00 - € 17.480,40)	17.480,40	€

Si determina così il valore di stima del **lotto 3** che è pari a (€ 116.536,00 - € 17.480,40)

Valore finale di stima: € 99.055,60

Quesito t. - tenga conto altresì della **riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto**, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato

Nella risposta al quesito precedente si è tenuto conto della riduzione per assenza di garanzia per vizi dei beni nella misura del 15 %.

Quesito 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.

Si ritiene che i beni siano venduti in un unico lotto in quanto il garage è pertinenza

dell'appartamento posto al piano terzo, atteso che i beni ricadono all'interno dello stesso fabbricato ed inoltre, trattandosi di immobili che ricadono all'interno del centro urbano, l'eventuale vendita in singoli lotti, darebbe luogo ad una minore appetibilità dei singoli immobili.

Quesito v. - alleggi 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.

Per ciascun lotto si è prodotta documentazione fotografica che allega in formato JPG e che sono stati indicati nell'elenco allegati alla presente relazione di stima.

Inoltre si è prodotta la planimetria catastale dei fabbricati pignorati, vedi allegati.

Quesito 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.

Per tutti i lotti l'Esperto ha tenuto conto della quota di pertinenza del debitore esecutato. Si veda la risposta al quesito s. (determinazione valore di mercato).

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

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20 % del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'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.

Si veda quanto al quesito u con il quale è stato rappresentato che si propone la vendita in unico lotto.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Giarre, li 23.12.2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. D'Amico Maurizio

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Proc. N. 684/2020 R.G.Es.

Giudice: Dott.ssa Cristiana DELFA

1. LOTTO 4 - ADRANO VIA EINSTEN

Quesito 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.

Il lotto è formato dai seguenti immobili, che insistono nello stesso fabbricato nel centro urbano di Adrano:

- Garage ubicato a Adrano (CT) - Via Sigmund Freud 37, piano S1 censito al CF Foglio 75 Particella 2450 Sub 23;
- Appartamento ubicato a Adrano (CT) - Via Albert Einstein 46, piano Terra censito al CF Foglio 75 Particella 2450 Sub 5.

Il sopralluogo degli immobili è stato effettuato in data 20.10.2025 in presenza del Custode Giudiziario e dell'occupante ed è stato redatto Verbale di sopralluogo.

APPARTAMENTO L'appartamento si trova al piano terra di un fabbricato con quattro elevazioni fuori terra con ingresso da Via Albert Einstein 46 Adrano dotato di citofono e ascensore funzionante che arriva fino al piano cantinato dei garage.

L'appartamento è composto da: ingresso-soggiorno con porte esterne su corte interna esclusiva, disimpegno, bagno con finestra esposta a Ovest, due locali letto con finestra esposti a Ovest e locale cucina con porta esterna su corte esclusiva. L'altezza utile è pari a 2,70 m.

La corte è chiusa su tutti i lati e si presenta pavimentata. Alla data del sopralluogo insistevano le seguenti strutture:

- locale deposito lungo lo spigolo sud delle dimensioni in pianta di 3m*3,9m con tetto a

una falda in lamiera e grondaia per l'allontanamento delle acque piovane. Altezza media 1,90 m;

- tettoia con pilastri in ferro e copertura in lamiera zincata di 4,45m*1,3 e dell'altezza media di 1,95m, posizionata sullo spigolo nord della corte;
- veranda in alluminio e vetro con copertura e grondaia lungo la parete esterna del locale soggiorno, con punto acqua e destinata a locale lavanderia.

È presente impianto autonomo di riscaldamento con radiatori, alimentato da caldaia a metano. Presenta infissi esterni in alluminio laccato e vetrocamera con avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno tamburato. La pavimentazione è in buono stato di conservazione, come anche le rifiniture dei locali bagno e bagno-lavanderia, le pareti sono tinteggiate e in buono stato di conservazione.

GARAGE Il garage si trova nel piano cantinato del fabbricato con ingresso carrabile da Via Sigmund Freud 37 Adrano.

Ha una superficie utile di 22 mq e non si presenta pavimentato. Il soffitto e le pareti verticali sono rifinite. È presente un impianto elettrico ed è in buone condizioni di conservazione.

Quesito 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.

L'Esperto ha accertato che il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore **SCAFIDI ROBERTO** per diritto di proprietà 1/1 e in regime di separazione dei beni.

Vi è corrispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Quesito 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.

L'Esperto ha verificato che la proprietà è in capo ****omissis**** per diritto di proprietà

1/1, per come si rileva dalla certificazione notarile in seno alla procedura 60/2021.

Quesito d. - accerti l'esatta provenienza dell/i beni/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.

L'Esperto ha verificato che sussiste la continuità delle trascrizioni del ventennio

anteriore alla data del pignoramento:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/1999 al 24/03/2006	**omissis** Codice Fiscale/P.IVA: **omissis**	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Salvatore Lazzara	20/03/1999	83307	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Catania	08/04/1999	12096	9085
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/03/2006 al 10/07/2014	**omissis** nato a **omissis** il **omissis** (ENFITEUSI 1/1) Codice Fiscale/P.IVA: **omissis**	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nicolò La Rosa	24/03/2006	21629	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/07/2014	**omissis** nato a **omissis** il **omissis** Codice Fiscale/P.IVA: **omissis**	Atto di vincolo a fondo patrimoniale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlotta Sipione	10/07/2014	16051	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Catania	04/08/2014	29797	21672

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Quesito 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.

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. c. 2 risulta completa.

Quesito 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.

Nel ventennio anteriormente alla trascrizione del pignoramento dei due immobili esistono le seguenti formalità pregiudizievoli, ricavate dalla certificazione notarile in

seno alla procedura esecutiva 60.2021:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Catania il 27/03/2006
Reg. gen. 21053 - Reg. part. 6623
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di Banco di Sicilia S.p.A.
Contro Scafidi Roberto
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Nicolò La Rosa
Data: 24/03/2006
N° repertorio: 21630

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Catania il 24/03/2021
Reg. gen. 12684 - Reg. part. 9469
Quota: 1/2
A favore di IBLA S.r.l.
Contro Scafidi Salvatore
Formalità a carico della procedura
Note:

Quesito 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.

Segue identificazione catastale degli immobili:

APPARTAMENTO IN ADRANO (CT) - VIA ALBERT EINSTEIN 46 PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	75	2250	5		A2	5	5 vani	103 mq	426,08 €	T	

GARAGE IN ADRANO (CT) - VIA SIGMUND FREUD 37, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	75	2250	23		C6	6	23	27 mq	54,64 €	S1	

Per entrambi gli immobili vi è rispondenza tra quanto indicato nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

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

Trattasi di un fabbricato e non di un terreno, e pertanto non è previsto alcun certificato di destinazione urbanistica.

Quesito 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.

Gli immobili sono stati realizzati in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- C.E. n. 61 del 30 ottobre 1997
- C.E. in Variante n. 67 del 25 novembre 2003 (pratica edilizia N. 98/2001)

Dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo l'Esperto ha rilevato la presenza di strutture precarie nella corte di pertinenza e più precisamente: di una veranda delle dimensioni utili di 2,55m * 1,55m (4 mq), di una tettoia di 4,45m*1,30m (6 mq) e di un deposito di 3,90m*3m (12 mq). Il valore di mercato dell'appartamento terrà conto dei costi di regolarizzazione di tali strutture precarie ai sensi dell'art. 20 della L.R. del 16.04.2003 per un costo unitario di 50€/mq mediante presentazione di CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Adrano con gli oneri riportati nella risposta al quesito s.

Il garage al piano S1 risulta conforme al progetto.

Quesito j. - In caso di immobili abusivi, controlli la **possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001** e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.

Non sono presenti opere abusive.

Quesito 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^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.

Le opere rilevate non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01.

Quesito 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.

Non sono presenti opere abusive.

Quesito 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.

Non è stato possibile accertarlo in quanto non dichiarato dall'Esecutato.

Quesito n. verifichi l'esistenza di formalità, **vincoli e oneri**, anche di natura

Tribunale di Catania – Sesta sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Consulenza Tecnica d'Ufficio

LOTTO 4 Proc. N. 684/2020 R.G.Es.

C.T.U. Dott. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente.

Non è stato possibile accertarlo in quanto non dichiarato dall'Esecutato.

Quesito 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.

Non è stato possibile accertarlo.

Quesito 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.

Non è stato possibile accertarlo in quanto non dichiarato dall'Esecutato.

Quesito q. - accerti **se i beni pignorati siano abitati dal debitore** (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

Gli immobili risultano liberi.

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

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

Dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo in data 20.10.2025, sono state appurate le seguenti consistenze.

APPARTAMENTO IN ADRANO (CT) - VIA ALBERT EINSTEIN 46 PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	4,85 mq	5,57 mq	1	5,57 mq	2,70 m	Terra
Soggiorno	23,50 mq	27,02 mq	1	27,02 mq	2,70 m	Terra
Cucina	17,69 mq	20,34 mq	1	20,34 mq	2,70 m	Terra

Tribunale di Catania – Sesta sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Consulenza Tecnica d'Ufficio

LOTTO 4 Proc. N. 684/2020 R.G.Es.

C.T.U. Dott. ~~Publicazione~~ **Publicazione** ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Letto Sud	17,31 mq	19,90 mq	1	19,90 mq	2,70 m	Terra
Disimpegno	1,56 mq	1,80 mq	1	1,80 mq	2,70 m	Terra
Bagno	4,41 mq	5,07 mq	1	5,07 mq	2,70 m	Terra
Letto Nord	11,94 mq	13,74 mq	1	13,74 mq	2,70 m	Terra
Veranda-lavanderia	3,95 mq	3,56 mq	1	3,56 mq	2,18 m	Terra
Deposito su corte interna	11,70 mq	10,53 mq	1	10,53 mq	1,90 m	Terra
Tettoia su corte interna	5,79 mq	1,74 mq	1	1,74 mq	1,95 m	Terra
Corte interna al netto delle impronte di veranda, deposito e tettoia	44,86 mq	13,46 mq	1	13,46 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				122,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				122,73 mq		

Superficie convenzionale coperta 93,44mq

GARAGE IN ADRANO (CT) - VIA SIGMUND FREUD 37, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	22,24 mq	25,58 mq	1	25,58 mq	2,66 m	S1
Totale superficie convenzionale:				25,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,58 mq		

Quesito 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).*

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli

e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. La valutazione degli immobili oggetto di stima è stata eseguita con l'ausilio del sistema standardizzato di stima di *procedure.it*.

Le superfici riportate sono da intendersi al lordo dei muri, con misure rilevate sui luoghi, previo raffronto con gli elaborati progettuali e catastali. Il valore unitario di riferimento per abitazioni (a fronte di un valore compreso tra € 620/mq ed € 930/mq per abitazioni di tipo civile - cat. A/2) e per garage (a fronte di un valore compreso tra € 480/mq ed € 720/mq per box/garage" - cat. C/6) e per un valore posto alla base del criterio di stima, è stato desunto dalla "banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2025 – 1° semestre – agenzia del territorio Provincia di Catania" (Osservatorio Immobiliare), ragguagliato con prezzi desunti da indagini di mercato relativamente ad immobili simili sia per caratteristiche che per ubicazione, comunque riferiti a immobili a costruzioni nuove o realizzate negli ultimi cinque anni della stessa categoria. Il valore di € 800/mq, adottato per l'abitazione, è relativo ad un prezzo unitario ragguagliato, con prezzi desunti da indagini di mercato, con immobili in condizioni simili e ricadenti in zone limitrofe, tenuto conto delle condizioni generali dell'immobile.

Il valore di € 600/mq, adottato per il garage, è relativo ad un prezzo unitario ragguagliato, con prezzi desunti da indagini di mercato, con immobili in condizioni

similari e ricadenti in zone limitrofe, tenuto conto delle condizioni generali dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento Adrano (CT) - Via Albert Einstein 46 , interno 2, piano T	122,73 mq	800,00 €/mq	€ 98.184,00	100,00%	€ 98.184,00
Garage Adrano (CT) - Via Sigmund Freud 37, piano S1	25,58 mq	600,00 €/mq	€ 15.348,00	100,00%	€ 15.348,00
Valore di stima:					€ 113.532,00

Valore di stima: € 113.532,00

Il valore finale di stima del lotto viene così determinato e tiene conto della riduzione per assenza di garanzia per vizi dei beni (pari al 15%).

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistica Veranda (consistenza 4mq), Tettoia (consistenza 6mq) e Deposito (consistenza 12mq) tramite presentazione CILA	1.500,00	€
DOCFA per aggiornamento planimetrico	500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia (15% di 113.532,00 - € - 1.500 € - 500 €)	15.029,00	€
Sommano	17029,00	€

Si determina così il valore di stima del **lotto 4** che è pari (€ 113.532,00- € 17.029)

Valore finale di stima: € 96.503,00

Quesito t. tenga conto altresì della **riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto**, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato.

Nella risposta al quesito precedente si è tenuto conto della riduzione per assenza di garanzia per vizi dei beni nella misura del 15%.

Quesito 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.

Si ritiene che i beni siano venduti in un unico lotto in quanto il garage è pertinenza dell'appartamento posto al piano terra, atteso che i beni ricadono all'interno dello stesso fabbricato ed inoltre, trattandosi di immobili che ricadono all'interno del centro urbano,

l'eventuale vendita in singoli lotti, darebbe luogo ad una minore appetibilità dei singoli immobili.

Quesito v. - allegli 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.

Per ciascun lotto si è prodotta documentazione fotografica che si allega in formato JPG e che è stata indicata nell'elenco allegati alla presente relazione di stima.

Inoltre si sono prodotta le planimetrie catastali dei fabbricati pignorati, vedi allegati.

Quesito 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.

Per tutti i lotti si è tenuto conto della quota di pertinenza del debitore esecutato. Si veda la risposta al quesito s. (determinazione valore di mercato).

Quesito 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 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, 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.

Si veda quanto al quesito u con il quale è stato rappresentato che si propone la vendita in unico lotto.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Giarre, li 23.12.2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. D'Amico Maurizio

- ✓ Altri allegati - AV-L1-Compravendita Fg 56 part. 475 Sub 3-6-7 07.10.2011 rep15586
- ✓ Altri allegati - AV-L1-Compravendita Fg 56 part. 475 Sub 4-5 28.07.2011 rep.15558
- ✓ Altri allegati - VIS-L1-VISURA CF Fg 56 part. 475 Sub 3
- ✓ Altri allegati - VIS-L1-VISURA CF Fg 56 part. 475 Sub 4
- ✓ Altri allegati - VIS-L1-VISURA CF Fg 56 part. 475 Sub 5
- ✓ Altri allegati - VIS-L1-VISURA CF Fg 56 part. 475 Sub 6
- ✓ Altri allegati - VIS-L1-VISURA CF Fg 56 part. 475 Sub 7
- ✓ Altri allegati - VIS-L2-VISURA CF Fg 74 part. 6942 ENTE URBANO DI 218mq
- ✓ Altri allegati - VIS-L2-VISURA CF Fg 74 part. 6942 Sub 3
- ✓ Altri allegati - VIS-L2-VISURA CF Fg 74 part. 6942 Sub 5
- ✓ Altri allegati - VIS-L2-VISURA CF Fg 74 part. 6942 Sub 6
- ✓ Altri allegati - VIS-L3-VISURA CF Fg 75 part. 2423 Sub 4
- ✓ Altri allegati - VIS-L3-VISURA CF Fg 75 part. 2423 Sub 19
- ✓ Altri allegati - VIS-L4-VISURA CF Fg 75 part. 2250 Sub 5
- ✓ Altri allegati - VIS-L4-VISURA CF Fg 75 part. 2250 Sub 23
- ✓ Altri allegati - V1 - Verbale operazioni 30.09.2025 proc. N. 684_2020 R.G.Es.
- ✓ Altri allegati - V2 - Verbale operazioni 20.10.2025 proc. N. 684_2020 R.G.Es.
- ✓ Altri allegati - PL-L1-PLANIMETRIA Fg 56 part. 475 Sub 3
- ✓ Altri allegati - PL-L1-PLANIMETRIA Fg 56 part. 475 Sub 4
- ✓ Altri allegati - PL-L1-PLANIMETRIA Fg 56 part. 475 Sub 5
- ✓ Altri allegati - PL-L1-PLANIMETRIA Fg 56 part. 475 Sub 6
- ✓ Altri allegati - PL-L1-PLANIMETRIA Fg 56 part. 475 Sub 7
- ✓ Altri allegati - PL-L2-PLANIMETRIA Fg 74 part. 6942 Sub 3
- ✓ Altri allegati - PL-L2-PLANIMETRIA Fg 74 part. 6942 Sub 5
- ✓ Altri allegati - PL-L2-PLANIMETRIA Fg 74 part. 6942 Sub 6
- ✓ Altri allegati - PL-L3-PLANIMETRIA Fg 75 part. 2423 Sub 4
- ✓ Altri allegati - PL-L3-PLANIMETRIA Fg 75 part. 2423 Sub 19

- ✓ Altri allegati - PL-L4-PLANIMETRIA Fg 75 part. 2250 Sub 5
- ✓ Altri allegati - PL-L4-PLANIMETRIA Fg 75 part. 2250 Sub 23
- ✓ Altri allegati - MAPPA-L1-ESTRATTO DI MAPPA Fg 56 part. 475
- ✓ Altri allegati - MAPPA-L2-ESTRATTO DI MAPPA Fg 74 part. 6942
- ✓ Altri allegati - MAPPA-L3-ESTRATTO DI MAPPA Fg 75 part. 2423
- ✓ Altri allegati - L1-ELABORATO PLANIMETRICO Fg 56 part. 475
- ✓ Altri allegati - L1-OMI Area Centrale RESIDENZIALE
- ✓ Altri allegati - L1-OMI Area Semicentrale COMMERCIALE
- ✓ Altri allegati - L1-OMI Area Centrale COMMERCIALE
- ✓ Altri allegati - L1-OMI Area Semicentrale RESIDENZIALE
- ✓ Altri allegati - L1-DIA n 1152 13-01-2014 Fg 56 part. 475 autocertificazione P.E. 9.2014
- ✓ Altri allegati - L1-DIA n 1152 13-01-2014 Fg 56 part. 475 contributo costo costruz P.E.9.2014
- ✓ Altri allegati - L1-DIA n 1152 13-01-2014 Fg 56 part. 475 Genio Civile 27.02.14 P.E. 9.2014
- ✓ Altri allegati - L1-DIA n 1152 13-01-2014 Fg 56 part. 475 inizio lavori 10.05.16 P.E.9.2014
- ✓ Altri allegati - L1-DIA n 1152 13-01-2014 Fg 56 part. 475 oneri istruttoria P.E.9.2014
- ✓ Altri allegati - L1-DIA n 1152 13-01-2014 Fg 56 part. 475 Tav_2_3_4 P.E. 9.2014
- ✓ Altri allegati - L1-DIA n 1152 13-01-2014 Fg 56 part. 475 Tav_5 P.E. 9.2014
- ✓ Altri allegati - L1-DIA n 1152 13-01-2014 Fg 56 part. 475 Tav_6 P.E. 9.2014
- ✓ Altri allegati - L1-DIA n. 1152 del 13-01-2014 Fg 56 part. 475 P.E. 9.2014
- ✓ Altri allegati - L1-DIA n. 1152 del 13-01-2014 Fg 56 part. 475 Relaz Progetto P.E. 9.2014
- ✓ Altri allegati - L1-ELABORATO PLANIMETRICO Fg 56 part. 475
- ✓ Altri allegati - L2-Aut. Agibilita n 33 del 16-08-2010 Foglio 74 part. 6942 Sub 3-5-6
- ✓ Altri allegati - L2-CE in Variante n 39 del 22-08-2007 Foglio 74 part. 6942 Sub 3-5-6
- ✓ Altri allegati - L2-CE n 58 del 06-06-2005 Foglio 74 part. 6942 Sub 3-5-6
- ✓ Altri allegati - L2-ELABORATO PLANIMETRICO Fg 74 part. 6942
- ✓ Altri allegati - L2-ELENCO SUBALTERNI Fg 74 part. 6942
- ✓ Altri allegati - L3-CE n 38 del 27-02-2008 Foglio 74 part. 2423 Sub 19
- ✓ Altri allegati - L3-CE n 42 del 03-03-2008 Foglio 75 part. 2423 Sub 4

- ✓ Altri allegati - L3-ELABORATO PLANIMETRICO Fg 75 part. 2423
- ✓ Altri allegati - L3-ELENCO SUBALTERNI Fg 75 part. 2423
- ✓ Altri allegati - L4-CE in Variante n 67 del 25-11-2003 fine lavori
- ✓ Altri allegati - L4-CE in Variante n 67 del 25-11-2003 Foglio 75 part. 2250 Sub 5 e Sub 23
- ✓ Altri allegati - L4-CE in Variante n 67 del 25-11-2003 TAV. 1 relazione tecnica illustrativa
- ✓ Altri allegati - L4-CE in Variante n 67 del 25-11-2003 TAV. 2 Elaborato
- ✓ Altri allegati - L4-CE n 61 del 30-10-1997 Foglio 75 part. 2250 Sub 5 e Sub 23
- ✓ Altri allegati - L4-CE n 61 del 30-10-1997 inizio lavori
- ✓ Altri allegati - L4-CE n 61 del 30-10-1997 TAV. 1 relazione tecnica illustrativa
- ✓ Altri allegati - L4-CE n 61 del 30-10-1997 TAV. 2 Elaborato
- ✓ Altri allegati - L4-ELABORATO PLANIMETRICO Fg 75 part. 2250
- ✓ Altri allegati - L4-ELENCO SUBALTERNI Fg 75 part. 2250
- ✓ Foto - Lotto 1 in formato jpg
- ✓ Foto - Lotto 2 in formato jpg
- ✓ Foto - Lotto 3 in formato jpg
- ✓ Foto - Lotto 4 in formato jpg