

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

dott. ing. Arianna Ragusa

Via G. Morandi n.2-95027, San Gregorio di Catania (CT) - Tel./ Fax 095 7179743; cell. 3475175502

mail: ariannaragusa12@gmail.com - pec: arianna.ragusa@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI CATANIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice dott.ssa DELFA CRISTIANA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELLA CAUSA N. 684/2023 R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Catania, 05/02/2026

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(dott. ing. Arianna Ragusa)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

dott. ing. Arianna Ragusa

Via G. Morandi n.2-95027, San Gregorio di Catania (CT) – Tel./ Fax 095 7179743; cell. 3475175502

mail: ariannaragusa12@gmail.com – pec: arianna.ragusa@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 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.....9
- b)Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota..12
- 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;12 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;12
- d)Accerti l'esatta provenienza dei 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.....13
- 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;.....15
- f)Accerti se sui beni gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.....15
- 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;16
- h)Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.....17
- 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.....17



STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

dott. ing. Arianna Ragusa

Via G. Morandi n.2-95027, San Gregorio di Catania (CT) – Tel./ Fax 095 7179743; cell. 3475175502

mail: ariannaragusa12@gmail.com – pec: arianna.ragusa@ingpec.eu

In merito alla conformità dei fabbricati alle vigenti norme urbanistico-edilizie il C.T.U., a seguito di indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aci Sant' Antonio, ha potuto appurare quanto segue.....	18
j) Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, 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).....	20
k) 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.....	21
q) Determini il valore 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); tenga altresì conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia del bene venduto considerando tale riduzione in una misura tra il 15 e 20 % del valore stimato.....	24
l) Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita degli immobili e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice.....	28
m) Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.....	29
n) Accerti, nel caso si tratti di beni indivisi, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se i beni risultino comodamente divisibili, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.....	30
o) 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.....	30
2. ELENCO ALLEGATI.....	31

TRIBUNALE DI CATANIA

dott.ssa Delfa Cristiana

OGGETTO: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA CAUSA N. 684/2023 R.G. Es.

a) *PREMESSA*

Con ordinanza del 29 Agosto 2025 (**Allegato n. 6**), il giudice dottoressa Delfa Cristiana nominava C.T.U. nella causa di cui in oggetto la sottoscritta dott. ing. Arianna Ragusa, iscritta con n.4235 all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania.

Il mandato da espletare sottoponeva l'esperto ai seguenti punti:

- a) Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c) Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

dott. ing. Arianna Ragusa

Via G. Morandi n.2-95027, San Gregorio di Catania (CT) – Tel./ Fax 095 7179743; cell. 3475175502

mail: ariannaragusa12@gmail.com – pec: arianna.ragusa@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- d) 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;
- e) Accerti l'esatta provenienza dei 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;
- f) Segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- g) Accerti se su bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi, elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.
- h) Provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare, per quanto concerne la planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario.
- i) Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

dott. ing. Arianna Ragusa

Via G. Morandi n.2-95027, San Gregorio di Catania (CT) - Tel./ Fax 095 7179743; cell. 3475175502

mail: ariannaragusa12@gmail.com - pec: arianna.ragusa@ingpec.eu

- j) Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- k) In caso di immobili abusivi controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2011 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. 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 e relativi costi. 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

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

dott. ing. Arianna Ragusa

Via G. Morandi n.2-95027, San Gregorio di Catania (CT) – Tel./ Fax 095 7179743; cell. 3475175502

mail: ariannaragusa12@gmail.com – pec: arianna.ragusa@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

- l) 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 di incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- m) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno in opponibili all'acquirente;
- n) 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;
- o) 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;
- p) Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV)
- q) 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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

dott. ing. Arianna Ragusa

Via G. Morandi n.2-95027, San Gregorio di Catania (CT) – Tel./ Fax 095 7179743; cell. 3475175502

mail: ariannaragusa12@gmail.com – pec: arianna.ragusa@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

- r) Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- s) Determini il valore di 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); tenga altresì conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia del bene venduto considerando tale riduzione in una misura tra il 15 e 20 % del valore stimato.
- t) 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;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- u) Alleghi 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;
- v) 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;
- w) 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.

b) RELAZIONE

Successivamente, il C.T.U. fissava l'inizio delle operazioni peritali in data 31/10/2025 allo scopo di espletare gli opportuni accertamenti relativi agli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, ubicati nel Comune di Catania, Corso IV Novembre n. 65.

Spedite le comunicazioni d'inizio delle operazioni peritali alle parti, in data 31/10/2025 ha avuto luogo il sopralluogo, durante il quale il debitore esecutato si è mostrato disponibile a favorire le operazioni peritali stesse **(Allegato 1)**.

Relativamente al mandato conferitomi, si può relazionare come segue.

- 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.***

Al fine di poter meglio descrivere i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, nonché offrire immediato riscontro degli elementi maggiormente significativi emersi nel corso delle indagini, durante le operazioni peritali la sottoscritta C.T.U. ha acquisito una dettagliata documentazione fotografica (**Allegato 2**) ed ha effettuato un accurato rilievo geometrico diretto dei luoghi e degli immobili in questione (**Allegato 3- Elaborato grafico 1 e 2**).

Sono stati inoltre acquisiti i dati catastali degli immobili da stimare, nonché accertati i confini, la proprietà, la provenienza e la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore (**Allegato 4**).

IDENTIFICAZIONE DEL BENE - Il C.T.U. ha potuto appurare che gli immobili per cui si procede sono ubicati nel Comune di Catania:

- **Immobile II Appartamento** all'interno di un edificio residenziale costituito da tre piani fuori terra (**foto n. 1, 2**).

L'immobile, nella fattispecie, ha le seguenti caratteristiche.

II) Appartamento al piano primo, all'interno di un edificio residenziale costituito da tre piani fuori terra (**foto n. 2, 2**). All'appartamento si accede da un androne condominiale ove è presente una scala interna (**foto n. 3**) che conduce direttamente all'immobile. Esso risulta così composto: un ingresso (di mq 3,50 **foto n. 4**), una cucina (di 8,14 mq, **foto n. 5**), una stanza da letto 1 (di 16,11 mq, **foto n. 7**), una stanza da letto 2 (di 17,05 mq, **foto n. 8**), un locale wc (di 4,48 mq, **foto n. 14**), un corridoio (di 4,52 mq, **foto n. 15**), un ripostiglio (di 2,23 mq, **foto n. 9**). Il salone si affaccia sul balcone a sud-ovest (di 3,26 mq, **foto n.13**), mentre la cucina ed il wc si

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

dott. ing. Arianna Ragusa

Via G. Morandi n.2- 95027, San Gregorio di Catania (CT) – Tel./ Fax 095 7179743; cell. 3475175502

mail: ariannaragusa12@gmail.com – pec: arianna.ragusa@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

affacciano sulla veranda (di mq 4,27, **foto n. 10,11 e 12**) così come meglio si evince dall' **Allegato 3- Elaborato grafico 1**.

L'altezza netta interna media (da pavimento a soffitto) è di 3,0 m in tutti gli ambienti

La struttura portante dell'intero stabile, e quindi anche dell'appartamento, è costituita con telai in c.a paralleli e di controvento composti da travi e pilastri; solai e scale di collegamento sono realizzate in latero cemento; i pavimenti e il battiscopa dei vani sono in gres, mentre i rivestimenti murari del servizio igienico sono in maiolica; le murature interne (ad eccezione di quelle del servizio igienico) sono intonacate; i soffitti sono tutti tinteggiati; gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio con vetro doppio, (**foto da n. 5 a n. 14**).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DATI CATASTALI E CONFINI – Per quanto risulta dalla documentazione catastale, gli immobili sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Catania, con i seguenti dati:

DATI CATASTALI / CONFINI – IMMOBILE I1- APPARTAMENTO

Locale	N.C.E.U.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.cat	Rendita
Appartamento	di Catania	28	2512	4	A/3	3	5 vani	81 mq	€ 322,79
Indirizzo/Piano	Corso IV Novembre n. 65, piano primo, interno 4.								
Intestatario/i								Proprietà per	
	DEBITORE ESECUTATO 1							1/1	
Confini	Nord	Spazio esterno							
	Sud	Spazio esterno							
	Nord/Est	vano scala							
	Nord/Ovest	Altra ditta							

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

II) CONFORMITÀ DEI DATI DEL SOPRALLUOGO CON QUELLI IN ATTI – Dall'esame dei dati riportati nella documentazione catastale (**Allegato 4**) il C.T.U. ha

ASTE
GIUDIZIARIE®



accertato difformità: l'involucro esterno ha una sagoma difforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale; in particolare la parete nord/ovest, corrispondente al letto n. 2, risulta arretrata di circa 60 cm rispetto al filo esterno attuale, inoltre a nord-est è presente una veranda priva di autorizzazione, così come meglio si evince dall' **Allegato 3- Elaborato grafico 2.**

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

Dall'esame della documentazione prodotta agli atti, il C.T.U. conferma che il pignoramento ha colpito quote spettanti il debitore esecutato.

Inoltre è stata verificata la correttezza e la corrispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e quelli della relativa nota di trascrizione.

- 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;

Alla data di aggiornamento delle certificazioni catastali effettuate dal sottoscritto C.T.U. (**Allegato 4**), l'immobile risulta intestato per l'intera piena proprietà al debitore esecutato.

*d) **Accerti l'esatta provenienza dei 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.***

Dagli accertamenti presso i competenti Registri Immobiliari (**Allegato 4**), si evince che per l'**immobile II** oggetto dell'esecuzione per cui si procede, risulta trascritta la piena proprietà

a favore del: **Debitore esecutato 1;**

a seguito di: **Atto di compravendita** del 08/04/2001, a rogito del
Notar Marco Cannizzo, notaio in Catania;

registrato a: **Catania;**

repertorio/ raccolta : n. 47998/28573

con: **Nota di trascrizione** del 11/04/2001, al nn. 19644/14106

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

dott. ing. Arianna Ragusa

Via G. Morandi n.2-95027, San Gregorio di Catania (CT) - Tel./ Fax 095 7179743; cell. 3475175502

mail: ariannaragusa12@gmail.com - pec: arianna.ragusa@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Al debitore esecutato l'immobile è pervenuto per atto notarile pubblico di compravendita rogito dal dottor Cannizzo Marco (per maggiori dettagli sull'atto di compravendita, vedasi **Allegato n. 7**), con il quale il debitore esecutato acquisiva la piena proprietà (per i diritti di 1/1) contro

[REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà e [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

- A [REDACTED] per i diritti di 2/6 di proprietà e [REDACTED] per i diritti di 2/6 di attività, l'immobile è pervenuto per certificato di Successione registrato a Catania il 18/12/2009 den. 543/9990, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania il 07/10/2010 al n. 33506, da

[REDACTED]
[REDACTED] per i diritti di 4/6 di piena proprietà.

- A [REDACTED] per i diritti di 1/6 di piena proprietà, a [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/6 di proprietà e a [REDACTED] per i diritti di 1/6 di proprietà, l'immobile è pervenuto per certificato di successione del 18/12/2009 den. 98/9990, trascritto presso l'agenzia del territorio di Catania il 20/05/2010 al n. 18231 da [REDACTED] nato a [REDACTED] il

[REDACTED] per i diritti di 1/2 di proprietà e deceduto il [REDACTED]

- A [REDACTED] per i diritti di 1/1 di proprietà in comunione legale dei beni il bene è pervenuto dal demanio della Regione siciliana - Ramo lavori pubblici, con atto Notarile pubblico di Cessione di diritti reali a titolo oneroso rogito dal dottor Calì Michele Notaio in Catania del 02/07/1992 rep. 31512 trascritto presso l'Agenzia del territorio- servizio



di Pubblicità immobiliare di Catania il 17/07/1992 al n. 21277 di formalità.

Dalla documentazione presentata e come riportato nel certificato notarile, **la continuità delle trascrizioni** nel ventennio anteriore alla data di registrazione del pignoramento è verificata.

- 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;***

Ritenuta sufficiente la documentazione prodotta, il C.T.U. non ritiene necessario segnalare alcuna impossibilità nel procedere alla stesura della presente perizia tecnica.

- f) ***Accerti se sui beni gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.***

Dall'esame dei competenti Registri Catastali ed Immobiliari, si evince che a carico dell'unità immobiliare sopra descritta, costituente l'intero del bene per cui si procede, dal 1 Ottobre 1990 al 06/062/2026, gli immobili risulta libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti registri, ad eccezione di quanto sotto riportato:

TRASCRIZIONI/ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (DA CANCELLARE)

IMMOBILI I1 (APPARTAMENTO)

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

dott. ing. Arianna Ragusa

Via G. Morandi n.2- 95027, San Gregorio di Catania (CT) – Tel./ Fax 095 7179743; cell. 3475175502

mail: ariannaragusa12@gmail.com – pec: arianna.ragusa@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Formalità

Ipoteca volontaria registrata a Catania P8/04/2011 a favore di UniCredit Spa, codice fiscale e P. IVA n. 00348170101, contro il debitore esecutato, per euro 169.313,00 di cui 112.875,01 per sorte capitale di durata di 25 anni derivante da Atto di Muto del Notaio Cannizzo Marco al n. 47999 di repertorio e n. 28574 della raccolta. Registrata P 11/04/2011, registro particolare 2771, registro generale 19645, (per maggiori dettagli vedasi **Allegato 4** e **Allegato 7**).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- h) Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.***

In merito agli immobili, è possibile affermare che essi insistono su un terreno sito in Catania (CT), in catasto terreni al foglio 28, particella 2512, il quale nelle previsioni del vigente strumento urbanistico, Norme tecniche di attuazione del comune di Catania approvate dalla Regione Siciliana Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente Dipartimento Reg.le Urbanistica n. 232 del 08/03/2004, ricade in zona **“F riservate ad edilizia convenzionata, sovvenzionata o meno, a carattere economico e popolare”**. Esse si compongono di comprensori nel cui ambito le destinazioni specifiche (servizi, verde, strade, aree edificabili, etc.) sono definite secondo i limiti e rapporti minimi inderogabili, fissati con i DD.MM. 1 e 2 Aprile 1968, sulla base delle densità comprensoriali come meglio specificato nell’

Allegato 5.

- 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.***

In merito alla conformità dei fabbricati (immobile I1) alle vigenti norme urbanistico-edilizie il C.T.U., a seguito di indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catania, ha potuto appurare quanto segue.

Le opere relative all'edificio di cui fa parte l'immobile I1 sono state iniziate antecedentemente alla data del 01/09/1967 e che successivamente a tale data, non sono state eseguite modifiche per le quali sarebbe necessaria la licenza edilizia o l'autorizzazione.

- j) In caso di immobili abusivi controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2011 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. 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 accessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri***



economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.

La sottoscritta ha potuto verificare, presso gli uffici competenti, che per gli immobili per cui si procede **non risulta presentata alcuna domanda di sanatoria.**

k) 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 di incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

La sottoscritta ha potuto verificare che sull'immobile non esistono formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

l) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno in opponibili all'acquirente;

Dall'esame dei competenti Registri Catastali ed Immobiliari, si evince che a carico dell'unità immobiliare sopra descritta, costituente l'intero del bene per cui si procede, dal 1 Ottobre 1990 al **06/02/2026**, l'immobile risulta libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti registri, ad eccezione di quanto sotto riportato:

Formalità

Ipoteca volontaria registrata a Catania P8/04/2011 a favore di UniCredit Spa, codice fiscale e P. IVA n. 00348170101, contro il debitore esecutato, per euro 169.313,00 di cui 112.875,01 per sorte capitale di durata di 25 anni derivante da Atto di Muto del Notaio Cannizzo Marco al n. 47999 di repertorio e n. 28574 della raccolta. Registrata P 11/04/2011, registro particolare 2771, registro generale 19645, (per maggiori dettagli vedasi **Allegato 4 e Allegato 7**).

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

dott. ing. Arianna Ragusa

Via G. Morandi n.2- 95027, San Gregorio di Catania (CT) – Tel./ Fax 095 7179743; cell. 3475175502

mail: ariannaragusa12@gmail.com – pec: arianna.ragusa@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Formalità

Pignoramento immobiliare n. 45093 registro particolare, 60353 registro generale del 12/12/2023 a favore di Prisma SPV srl con sede in Roma c.f. 05028250263 (richiedente avv. Angelo Azzaro Corso Italia n. 72, Catania) contro il debitore esecutato. Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Catania.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Al sopralluogo, effettuato in data 31/10/2025, l'immobile I1 per cui si procede risultava occupato dal debitore esecutato che ivi consentiva alla sottoscritta C.T.U. l'accesso, allo scopo di poterne eseguire i necessari rilievi metrici e fotografici.

- k) 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.***

IMMOBILE II APPARTAMENTO

TIPOLOGIA IMMOBILE- La tipologia dell'unità immobiliare è tecnicamente identificata come "casa in linea", ovvero appartamento facente parte di un edificio



STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

dott. ing. Arianna Ragusa

Via G. Morandi n.2-95027, San Gregorio di Catania (CT) – Tel./ Fax 095 7179743; cell. 3475175502

mail: ariannaragusa12@gmail.com – pec: arianna.ragusa@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

condominiale, raggiungibile tramite corpo scala di uso comune ad uno o più appartamenti (oltre quello interessato) al medesimo livello.

CONTESTO – L'immobile si trova all'interno di un complesso residenziale (**foto da n. 1 e n. 2**) costituito da tre piani fuori terra. All'appartamento si accede da un androne condominiale ove è presente una scala interna (**foto n. 3**) che conduce all'immobile stesso.

L'intero stabile, nell'insieme, si presenta in buone condizioni di manutenzione, non è dotato di servizi accessori di rilievo; inoltre, non presenta spazi condominiali fruibili dai condomini. I collegamenti stradali minori a servizio della zona sono soddisfacenti ed in discreto stato manutentivo. Il raggiungimento dei centri abitati di maggiore interesse è parecchio agevole così come le arterie di collegamento alle strade principali (l'immobile è ubicato in un'area molto urbanizzata).

SUPERFICI/VANI/DESTINAZIONE D'USO – L'immobile I1 ha una superficie totale coperta pari a **82,88 mq**; il ballatoio presenta una superficie di **3,26 mq**, mentre la veranda occupa uno spazio di **4,27 mq**; i vani catastali sono 5, l'altezza prevalente da soffitto a pavimento è di 3,00 m. La destinazione d'uso catastale è abitazione A/3 (**Abitazioni di tipo economico**: unità immobiliari residenziali costruite con materiali e finiture di qualità media o bassa).

ANNO DI COSTRUZIONE/STATO DI CONSERVAZIONE – Dall'esame dell'atto di compravendita il C.T.U. ha potuto appurare che, lo stabile all'interno del quale si trova l'immobile, venne realizzato **ante 1967**. Per ciò che attiene lo stato di conservazione globale dell'intero immobile (I1) per cui si procede è possibile osservare quanto segue.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- In buone condizioni di conservazione si trovano gli ambienti abitati dell'appartamento;
- Oltre alle condizioni generali di conservazione dell'intero immobile, sono stati attenzionati gli impianti di cui è esso è dotato, ovvero l'impianto elettrico e l'impianto idrico, tutti in discrete condizioni di funzionalità allo stato attuale.

- La produzione di acqua calda è garantita da boiler elettrico situato nella veranda; mentre il riscaldamento/ raffrescamento è sostenuto da una pompa di calore posta in prossimità della stanza da letto n. 1.

- Dal punto di vista igienico-sanitario è stato riscontrato che, *l'illuminazione, la ventilazione e la salubrità degli ambienti risultano adeguate.*
- Nelle pratiche edilizie esaminate non è stata rinvenuta alcuna dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto elettrico, né autorizzazione della veranda.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE - Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alla norma UNI 10750 secondo la quale:

- Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:
 - 100% delle superfici calpestabili;
 - 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 - 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali;

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui all'ultimo punto deve essere considerata al 100%.

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

dott. ing. Arianna Ragusa

Via G. Morandi n.2-95027, San Gregorio di Catania (CT) – Tel./ Fax 095 7179743; cell. 3475175502

mail: ariannaragusa12@gmail.com – pec: arianna.ragusa@ingpec.eu

- Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

➤ 25% dei balconi e terrazze scoperti;
➤ 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
➤ 35% dei patii e porticati;
➤ 60% delle verande;
➤ 15% dei giardini di appartamento;
➤ 80% soppalco con altezza media 2,4 m
➤ 30% soffitte e mansarde;
➤ 15% soppalco con altezza media inferiore a 2,4 m

CONSISTENZA REALE E COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI IN STIMA: I1

LOCALE	Superfici coperte	Superfici commerciali
Superfici coperte appartamento	82,88	82,88
Giardino di proprietà	0,00	0,00
Verande	4,27	2,56
Mansarde e soffitte	0,00	0,00
Spazi esterni (parcheggi, corte, camminamenti)	0,00	0,00
Balconi e terrazze	3,26	0,82
TOTALE	90,41	86,26

- q) ***Determini il valore 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); tenga altresì conto della riduzione del prezzo di mercato per l' assenza di garanzia del bene venduto considerando tale riduzione in una misura tra il 15 e 20 % del valore stimato.

CONSISTENZA REALE E COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI IN STIMA – A seguito delle misurazioni effettuate durante la fase di rilievo metrico degli immobili in stima (**Allegato 3**), è stata effettuata la determinazione della loro *consistenza reale*, ovvero dei metri quadrati totali da essi occupati, ivi comprese le murature perimetrali esterne (superfici coperte). Note le superfici (coperte), è stato possibile determinare la *consistenza commerciale* degli immobili (secondo la norma UNI 10750) quale somma di tali superfici, corrette tramite opportune percentuali riguardanti l'incidenza e l'importanza di ciascuna superficie rispetto all'insieme. E precisamente:

CONSISTENZA REALE E COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI IN STIMA: II

LOCALE	Superfici coperte	Superfici commerciali
Superfici coperte appartamento	82,88	82,88
Giardino di proprietà	0,00	0,00
Verande	4,27	2,56
Mansarde e soffitte	0,00	0,00
Spazi esterni (parcheggi, corte, camminamenti)	0,00	0,00
Balconi e terrazze	3,26	0,82
TOTALE	90,41	86,26

VALORE MEDIO AL MQ PER IMMOBILI SIMILI A QUELLI IN STIMA – Tenendo conto:

- Che entrambe le unità immobiliari sono site nel Comune di Catania, in zona periferica ma ben collegata alla città;
- della tipologia degli immobili in stima;

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

dott. ing. Arianna Ragusa

Via G. Morandi n.2-95027, San Gregorio di Catania (CT) – Tel./ Fax 095 7179743; cell. 3475175502

mail: ariannaragusa12@gmail.com – pec: arianna.ragusa@ingpec.eu

- del periodo di realizzazione dei fabbricati.
- che l'unità immobiliare I1 si presenta in uno stato generale di conservazione buono, ovvero non sono necessari interventi di ripristino/manutenzione per consentirne un immediato utilizzo;
- che la scrivente ha effettuato indagini sulle quotazioni di mercato unitarie della zona, nonché esame delle più recenti quotazioni fornite dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale;

sono state assunte quotazione di mercato medie unitarie, per costruzioni “simili” (per età, qualità e stato) a quelle in stima, rispettivamente pari a **1.500,00 €/mq** per l'immobile **I1**.

METODO DI STIMA E COEFFICIENTI CORRETTIVI – Nel caso specifico, il metodo con cui è stata condotta la stima è quello della cosiddetta *stima mista*. Si è voluto, quindi, offrire la possibilità di stimare i beni in esame mettendo in rapporto le valutazioni scaturite dalla *procedura comparativa* (A), con il risultato derivante da un *procedimento indiretto* attraverso il valore locativo unitario (B). Avendo a questo punto a disposizione i due risultati (stima A e stima B), il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato ottenuto mediando le valutazioni calcolate attraverso i due procedimenti. Tramite l'uso di opportuni coefficienti correttivi, inoltre, è stato tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da valutare. Nel seguito sono stati riportati i coefficienti correttivi presi in considerazione per il caso specifico, con i relativi intervalli di variabilità, e le tabelle relative al calcolo dei valori di mercato secondo i due procedimenti sopra detti.

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

dott. ing. Arianna Ragusa

Via G. Morandi n.2-95027, San Gregorio di Catania (CT) - Tel./ Fax 095 7179743; cell. 3475175502

mail: ariannaragusa12@gmail.com - pec: arianna.ragusa@ingpec.eu

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

TABELLA DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI

VARIABILITÀ	DESCRIZIONE
K1=0,70-1,20 ¹	Piano
K2=0,90-1,10 ²	Stato conservativo appartamento
K3=0,95-1,00 ³	Affaccio
K4=0,93-1,00 ⁴	Esposizione
K5=0,95-1,10 ⁵	Altezza soffitti
K6=0,90-1,10 ⁶	Vista
K7=0,95-1,05 ⁷	Tipologia edificio
K8=1,00-1,02 ⁸	Stato conservativo edificio
K9=1,00-1,10 ⁹	Spazi condominiali
K10=1,00-1,10 ¹⁰	Portineria
K11=1,00-1,50 ¹¹	Box auto

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

A) STIMA DIRETTA- APPARTAMENTO

	superf. comm.	€/mq.	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	K10	K11	Coeff. glob.	TOTALI
Appartamento I1	86,26	960,00	0,98	1,00	0,98	1,00	1,00	0,95	0,98	1,00	1,00	1,00		0,8941	€ 74.042,75

B) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO- APPARTAMENTO+ LOCALE COMMERCIALE

¹ CON ASCENSORE: 0,70 seminterrato; 0,90 terra; 0,92 rialzato; 0,95 primo; 0,98 secondo; 1,00 terzo; 1,03 quarto e successivi; 1,20 attico.

SENZA ASCENSORE: 0,75 seminterrato; 0,85 terra; 0,90 rialzato; 1 primo; 0,98 secondo; 0,90 terzo; 0,80 quarto e successivi; 0,90 attico.

² 0,90 da ristrutturare totalmente; 0,95 da ristrutturare parzialmente; 1,00 abitabile non ristrutturato; 1,05 ristrutturato da più di 10 anni; 1,10 ristrutturato recentemente.

³ 0,95 su un solo lato; 0,98 su due lati; 1,00 su tre o più lati.

⁴ 0,93 non assoluta; 0,95 scarsamente assoluta; 1,00 discretamente assoluta.

⁵ 0,95 inferiore a 290 cm; 1,00 tra 290 e 320 cm; 1,05 superiore a 320 cm.

⁶ 0,95 prevalentemente ostacolata; 1,00 prevalentemente libera; 1,10 su verde o panoramica.

⁷ 0,98 intensivo; 1,00 non intensivo; 1,10 di pregio.

⁸ 0,95 scadente manutenzione; 1,00 media manutenzione; 1,05 buona manutenzione.

⁹ 1,00 senza rilevanti spazi comuni; 1,02 con rilevanti spazi comuni.

¹⁰ 1,00 senza il portiere; 1,05 con portiere, senza appartamento; 1,10 con portiere, con appartamento.

¹¹ 1,20-1,50 zone con impossibilità di parcheggio (1,00-1,25 se a livello inferiore al 1° piano interrato); 0,90-1,30 zone con difficoltà di parcheggio (0,80-1,20 se a livello inferiore al 1° piano interrato); 0,65-0,90 zone con facile possibilità di parcheggio (0,60-0,80 se a livello inferiore al 1° piano interrato).

ASTE GIUDIZIARIE®



STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

dott. ing. Arianna Ragusa

Via G. Morandi n.2-95027, San Gregorio di Catania (CT) – Tel./ Fax 095 7179743; cell. 3475175502

mail: ariannaragusa12@gmail.com – pec: arianna.ragusa@ingpec.eu

	Sup. comm.	Loc./mq.	Coeff. gbb.	Locaz. Mens.	R. A. L.	R. A. N.	TOTALI
Appartamento I1	86,26	€ 3,70	0,8941	€ 285,36	€ 3.424,35	€ 2.739,48	€ 68.487,06
						4,00%	

Le detrazioni (20%) sono per imposte, tasse, manutenzione, assicurazione, sfitti e oneri diversi.

VALORE DI MERCATO PIÙ PROBABILE DEGLI IMMOBILI IN STIMA – Premesso quanto

sopra, nonché tenuto conto dei calcoli elaborati, a conclusione della presente stima si dichiara che:

• il più probabile valore di mercato dell'appartamento, ubicato nel comune di Catania, corso IV Novembre n. 65, interno 4, piano primo, identificato al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 28, particella 2512, subalterno 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 322,79, è pari a **€ 71.264,90**. Tenuto conto che il valore stimato andrà decurtato del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, il valore del lotto è pari a **€ 60.575,17**. Vanno inoltre tenute in conto le spese per regolarizzare le difformità relative alla veranda, che ammontano all'incirca a **euro 1.000,00**. **Pertanto, il valore del lotto è di euro 59.575,17 IN CIFRA TONDA: € 59.600,00 (cinquantanovemilaeseicento/00 euro).**

- 1) ***Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita degli immobili e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice.***

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto della presente esecuzione (appartamento), nonché della sua ubicazione e relazioni funzionali, è ragionevole la vendita in **UN UNICO LOTTO**.

Tali lotti possono essere così riassunti:

DESCRIZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

<p><i>Descrizione</i> Lotto n. 1</p>	<p>Piena proprietà di un appartamento al piano primo, all'interno di un edificio residenziale costituito da tre piani fuori terra. Esso risulta così composto: un ingresso (di mq 3,50), una cucina (di 8,14 mq), una stanza da letto 1 (di 16,11 mq), una stanza da letto 2 (di 17,05 mq), un locale wc (di 4,48 mq), un corridoio (di 4,52 mq), un ripostiglio (di 2,23 mq), per un totale di 82,88 mq di superficie coperta. Il salone si affaccia sul balcone a sud-ovest (di 3,26 mq), mentre la cucina ed il wc si affacciano su una veranda (di mq 4,27). La struttura portante dell'intero stabile, e quindi anche dell'appartamento, è costituita con telai in c.a. paralleli e di controvento composti da travi e pilastri; solai e scale di collegamento sono realizzate in latero cemento; i pavimenti e il battiscopa dei vani sono in gres, mentre i rivestimenti murari del servizio igienico sono in maiolica; le murature interne (ad eccezione di quelle del servizio igienico) sono intonacate; i soffitti sono tutti tinteggiati; gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio con vetro doppio. Dal punto di vista igienico-sanitario è stato riscontrato che, l'illuminazione, la ventilazione e la salubrità degli ambienti risultano adeguate, tuttavia nelle pratiche edilizie esaminate non è stata rinvenuta alcuna dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto elettrico, né autorizzazione della veranda. In buone condizioni di conservazione si trovano gli ambienti abitati dell'appartamento ad e la facciata dello stabile.</p>
---	--

- m) Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.***

Durante il sopralluogo effettuato al fine di rilevare gli elementi necessari all'espletamento del mandato, la sottoscritta C.T.U. ha acquisito una dettagliata

documentazione fotografica degli ambienti interni e delle porzioni esterne degli immobili in questione, come riportato in **Allegato 2**.

- n) ***Accerti, nel caso si tratti di beni indivisi, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se i beni risultino comodamente divisibili, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.***

Nel caso in esame, come evincibile da quanto osservato in precedenza, la quota di pertinenza dei debitori esecutati è così distribuita:

<i>Immobilabile</i>	<i>Quota debitore esecutato 1</i>
I1-appartamento	1/1

- o) ***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.***

Il C.T.U. ha accertato che gli unici beni pignorati consistono in:

- N. 1 Appartamento ubicato nel Comune di Catania, via IV Novembre n. 65, piano primo, identificato al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 28, particella 2512, subalterno 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita €. 322,79. L'immobile appartiene al debitore esecutato 1 e la quota di pertinenza è pari a 1/1.

Certa di aver espletato al meglio il mandato conferitomi e rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento, la sottoscritta C.T.U. rassegna la presente perizia tecnica, cogliendo l'occasione per ringraziarLa della fiducia accordatagli e porgendoLe cordiali saluti.

San Gregorio,

05.02.2026

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(dott. ing. Arianna Ragusa)

2. ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1 Verbale di sopralluogo.
- Allegato 2 Documentazione fotografica acquisita dal C.T.U.
- Allegato 3 Rilievo metrico diretto, effettuato dal C.T.U., degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.
- Elaborato grafico 1: stato di fatto immobile I1;
- Elaborato grafico 2: sovrapposizione fra stato di fatto e planimetria catastale;
- Allegato 4 Documentazione catastale (visure e planimetrie) e ipotecaria.
- Allegato 5 Certificato di destinazione urbanistica.
- Allegato 6 Ordinanza di incarico.
- Allegato 7 Atto immobile I1 e atto di mutuo.



STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

dott. ing. Arianna Ragusa

Via G. Morandi n.2-95027, San Gregorio di Catania (CT) - Tel./ Fax 095 7179743; cell. 3475175502

mail: ariannaragusa12@gmail.com - pec: arianna.ragusa@ingpec.eu

