

**TRIBUNALE DI CATANIA****VI SEZIONE CIVILE****ESECUZIONI IMMOBILIARI****G.E. DOTT.SSA CRISTIANA DELFA****ESECUZIONE IMMOBILIARE****R.G.E. N.711/2022****CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO****ing. Filippo Bua**

via Sassari 8/B

95127 – Catania

Tel. 3479374264

bua77oz@hotmail.com - filippo.bua@ingpec.eu



Proc. Esec. Imm. R.G.E. n.711/2022
PRONIPOTE SPV SRL_IMMOBILIARE NINFO SRL



VI SEZIONE CIVILE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

III.mo Sig. G.E. Dott.ssa Cristiana Delfa

Esecuzione immobiliare R.G.E. n.711/2022
Promossa da PRONIPOTE SPV S.R.L.
Contro IMMOBILIARE NINFO S.R.L.



Integrazione alla perizia – Rimodulazione composizione dei lotti da vendere



**ASTE
GIUDIZIARIE®**
INDICE

PREMESSA.....	3
RIMODULAZIONE COMPOSIZIONE DEI LOTTI DA VENDERE	3
ALLEGATI.....	5



G.E. Dott.ssa Cristiana Delfa

C.T.U. Ing. Filippo Bua

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





In data 15/09/2025 il sottoscritto ing. Filippo Bua, C.T.U. nella procedura in epigrafe, ha ricevuto a mezzo P.E.C. note scritte da parte dell'avv. Santo Sparacino quale rappresentante e difensore del creditore procedente.

Con le suddette note viene consigliata la vendita di n.16 lotti separati, anziché dei n.36 individuati dallo scrivente, sul presupposto che gli immobili pignorati sono gravati da ipoteca per mutuo fondiario, frazionata in quote, con inclusione in ogni quota di un appartamento e relativo garage di pertinenza e per alcune quote anche della relativa cantina.

RIMODULAZIONE COMPOSIZIONE DEI LOTTI DA VENDERE

A parere dello scrivente la richiesta formulata dall'avv. Santo Sparacino non tiene conto di due circostanze indicate nella C.T.U. in atti, ovvero:

- 1) che *"le u.i.u. identificate dai subalterni 215, 216, 217, 218, 219, 220 e 221 risultano in atto unificate in un unico locale destinato a bar ed i prospetti dei subalterni 215, 216, 217, 218 e 219 risultano modificati"* (cfr. pag. 54 della C.T.U.).

In relazione a tale difformità lo scrivente ritiene che *"tenuto conto che detta fusione ed il contestuale cambio di destinazione d'uso sono stati eseguiti in assenza di autorizzazione edilizia, e stante che tutte le u.i.u. pignorate andranno vendute all'asta singolarmente, lo scrivente consiglia di procedere al ripristino delle pareti divisorie abbattute e dei prospetti modificati, ricostituendo i vani garage, le cantine e gli spazi comuni originari"* (cfr. pag. 31 della C.T.U.).

- 2) Risulta altresì la fusione dei subalterni 212 e 213, relativamente alla quale si consigliava *"di procedere al ripristino delle pareti divisorie abbattute ricostituendo i vani garage originari"* (cfr. pag. 31 della C.T.U.).



A riguardo lo scrivente evidenzia che nella C.T.U. in atti erano state calcolate le spese da sostenere per il ripristino dei luoghi e contestualmente decurtate in quota dal valore di ciascun immobile, per come riportato nelle tabelle in risposta al quesito s).

Alla luce di quanto sopra, in alternativa al progetto iniziale di vendita degli immobili pignorati in n. 36 lotti separati, lo scrivente propone il seguente **piano di vendita in n. 18 lotti**, che sono stati così rimodulati:

Lotto N.	IMMOBILI	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	VALORE A BASE D'ASTA
1	APPARTAMENTO	8	210	70	38.768,00 €
	GARAGE	8	210	82	
2	APPARTAMENTO	8	210	71	29.684,00 €
	GARAGE	8	210	75	
	CANTINA	8	210	89	
3	APPARTAMENTO	8	210	72	35.782,00 €
	GARAGE	8	210	74	
4	APPARTAMENTO	8	210	193	32.115,00 €
5	APPARTAMENTO	8	210	194	36.997,00 €
	GARAGE	8	210	214	
6	APPARTAMENTO	8	210	195	33.197,00 €
7	APPARTAMENTO	8	210	196	32.915,00 €
8	APPARTAMENTO	8	210	197	37.245,00 €
	GARAGE	8	210	211	
9	APPARTAMENTO	8	210	198	37.796,00 €
	GARAGE	8	210	210	
10	APPARTAMENTO	8	210	199	32.396,00 €

Proc. Esec. Imm. R.G.E. n.711/2022
PRONIPOTE SPV SRL_IMMOBILIARE NINFO SRL

11	APPARTAMENTO	8	210	200	29.997,00 €
12	APPARTAMENTO	8	210	201	
	GARAGE	8	210	208	30.873,00 €
	CANTINA	8	210	223	
13	APPARTAMENTO	8	210	202	23.597,00 €
14	APPARTAMENTO	8	210	203	
	GARAGE	8	210	209	26.817,00 €
	CANTINA	8	210	222	
15	APPARTAMENTO	8	210	204	21.197,00 €
16	CANTINA	8	210	88	1.840,00 €
17	GARAGE (BAR)	8	210	215-216-217-218-219	16.168,00 €
	CANTINE (BAR)	8	210	220-221	
18	GAREGE (UNIFICATI)	8	210	212-213	9.696,00 €

Catania, 09/10/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Consulente Tecnico

(Ing. Filippo Bua)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATI:

1) Note alla CTU da parte di PRONIPOTE SPV SRL