



TRIBUNALE DI CATANIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli standard europei di valutazione (EVS), al codice di Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa, alla Norma UNI 11612/2015 (valore di mercato) ed alla Legge n. 132/2015 (valore vendita coattiva).

Procedura 749/2024

G.E.: Nelly Gaia Mangiameli



Immobile:

Appartamento utilizzabile come deposito, via Plebiscito 316 piani 2-3 Catania CT

Debitore esecutato: ***

Promossa da: ****



Esperto Nominato: Ing. Francesco Mascali, via del bosco 31b, Catania francesco.mascali@ingpec.eu
3289423665

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Catania n° A6829



Certificato di II livello Bureau Veritas (n° IND-21-01314-R) per l'uso della termografia

Prof. Ing. Francesco Mascali

Docente a Contratto di "Economia Applicata all'Ingegneria" presso DIEEI UNICT AA. 2025/2026

Via del Bosco 31b – Catania

francesco@mascali.it



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

CERTIFICATO DI VALUTAZIONE

(Conclusioni generali del valutatore del bene immobiliare alla data di valutazione _ EVS 2012 , cap. 5 art.4.3.1)

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica: trattasi di un locale utilizzabile come deposito dotato di servizio igienico. L'immobile si presenta scadenti condizioni esterne e interne.

Localizzazione: Via Plebiscito 316 piani 2-3, Catania CT

Identificativi Catastali:

NCEU, foglio 69 particella 1973, subalterno 13 Cat. A/4 Classe 6 Vani 3,5 Rendita € 162,68

Quota e diritto di proprietà: Piena proprietà

Valore nel libero mercato in caso di lotto unico: 18.000€

Valore nell'ambito delle vendite con assenza di garanzia da vizi: € 14.500.

Conformità Catastale: Verificata ma con note

Conformità Urbanistica: Verificata ma con note

In uso al momento del sopralluogo: Nella disponibilità dell'esecutato.

Data nomina: 16/06/2025

Data notifica della nomina: 27/06/2025

Data del giuramento: 07/07/2025

Data inizio attività: 08/07/2025

Data del sopralluogo: 24/07/2025 - 04/10/2025

Data della stima: 20/10/2025

Data del rapporto di valutazione: 30/11/2025

Termine consegna del rapporto di valutazione: 22/11/2025 per udienza del 22/12/2025

Prof. Ing. Francesco Mascali

Docente a Contratto di "Economia Applicata all'Ingegneria" presso DIEEI UNICT AA. 2025/2026

Via del Bosco 31b – Catania

francesco@mascali.it

RISPOSTA DETTAGLIATA AI QUESITI DEL GIUDICE

a) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Analisi del segmento di Mercato:

L'edificio si trova in zona residenziale in posizione centrale rispetto al cosiddetto "centro storico". Non si tratta però dell'area più curata della città, bensì di un quartiere oggi considerato periferico e degradato, quindi con valori immobiliari tendenzialmente inferiori alla media cittadina.

L'edificio appare simile ad altri nella zona, caratterizzati da manutenzione carente e disordinata, ma non presenta problemi strutturali immediati.

L'appartamento, o quell'unità immobiliare registrata al catasto come tale, versa in condizioni scadenti, privato di impianto elettrico, con le tubazioni idriche sicuramente vetuste, ma soprattutto con importanti infiltrazioni dal piano terrazzato alla porzione sottostante.

Le dimensioni del presunto appartamento, ma soprattutto l'altezza della maggior parte della superficie, rendono inabitabile lo stesso che va per tanto considerato e quindi valutato come possibile deposito, o comunque utilizzabile quale luogo di abitazione in assenza della possibilità di ottenere certificato di abitabilità.

Localizzazione: , Via Plebiscito 316 piani 2-3, Catania CT

Identificativi Catastali:

NCEU, foglio 69 particella 1973, subalterno 13 Cat. A/4 Classe 6 Vani 3,5 Rendita € 162,68

b) VERIFICA DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE

L'atto di pignoramento e la nota di trascrizione riguardano il 100% delle quote di piena proprietà del debitore esecutato, per l'immobile oggetto della perizia.

***** è pieno proprietario del 100% dell'unità immobiliare in oggetto.

c) VERIFICA DELLA PROPRIETÀ DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE

***** ha acquistato la piena proprietà dell'immobile per successione in morte del signor *****.

d) ACCERTI L'ESATTA PROVENIENZA DEL BENE

Prof. Ing. Francesco Mascali

Docente a Contratto di "Economia Applicata all'Ingegneria" presso DIEEI UNICT AA. 2025/2026

Via del Bosco 31b – Catania

francesco@mascali.it

* ha acquistato la piena proprietà dell'immobile per successione in morte del signor * nato a Catania (CT) il 18 novembre 1909 e deceduto il 08 settembre 1965, presentata presso l'Ufficio del Registro di Sortino il 23 marzo 1966 al numero 1 volume 18, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di CATANIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 07 aprile 1966 ai NN.13565/11364 di formalità. cui ha fatto seguito riunione dell'usufrutto in seguito al decesso della signora * nata a Catania (CT) il 24 aprile 1908 e deceduta il 03 giugno 1983. Si rileva atto di accettazione tacita di eredità rogato dal Notaio ** il 28 gennaio 2005, Repertorio 96774/29356, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CATANIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 08 aprile 2025 ai NN.15909/11972 di formalità in favore del signor * nato a Catania (CT) il 03 giugno 1949 e contro il signor * nato a Catania (CT) il 18 novembre 1909.

e) SEGNALI TEMPESTIVAMENTE AL GIUDICE L'IMPOSSIBILITA' DI PROCEDERE

La documentazione prodotta è risultata sufficiente a poter dar inizio e termine al presente lavoro.

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.

La formalità che grava sull'immobile e che dovrà essere cancellate al termine della procedura risulta essere solo la trascrizione del pignoramento direttamente collegato a questa procedura:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogata dal Notaio ** il 28 gennaio 2005, Repertorio 96774/29359, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di CATANIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 29 gennaio 2005 ai NN.7043/2052 di formalità in favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma (RM) – C.F.00651990582 e contro il signor * nato a Catania (CT) il 03 giugno 1949 (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di Euro 200.000,00 (capitale di Euro 100.000,00);
- Pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Catania il 12 settembre 2009, Repertorio 5107, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CATANIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 29 ottobre 2009 ai NN.57811/37017 di formalità in favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma (RM) – C.F.09339391006 e contro il signor * nato a Catania (CT) il 03 giugno 1949 (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà);
- Rettifica alla nota del pignoramento immobiliare (riferito a quello trascritto in data 29 ottobre 2009 al

Prof. Ing. Francesco Mascali

Docente a Contratto di "Economia Applicata all'Ingegneria" presso DIEEI UNICT AA. 2025/2026

Via del Bosco 31b – Catania

francesco@mascali.it

n°37017 R.P.) no 2 Firmato Da: NICCOLO' TIECCO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5726 certificato dal Tribunale di Catania il 11 settembre 2009, Repertorio 5107/2, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CATANIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 13 novembre 2009 ai NN.60715/39039 di formalità in favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma (RM) – C.F.09339391006 e contro il signor * nato a Catania (CT) il 03 giugno 1949 (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà):

- Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficio Giudiziale di Catania il 18 ottobre 2024, Repertorio 919 [redacted] presso l'Agenzia delle Entrate di CATANIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18 ottobre 2024 ai NN.51739/39217 di formalità in favore di * S.R.L. con sede in Milano (MI) – C.F. [redacted] e contro il signor ** nato a Catania (CT) il 03 giugno 1949 (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà).

g) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

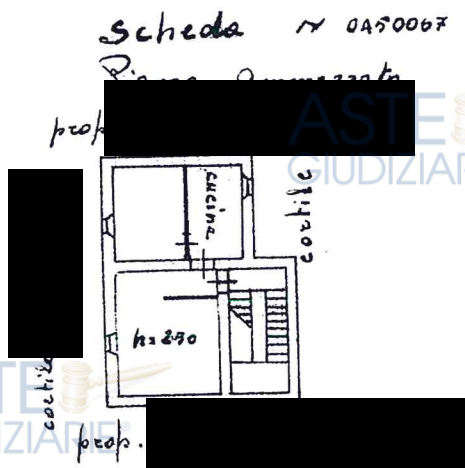
Identificativi Catastali:

NCEU, foglio 69 particella 1973, subalterno 13 Cat. A/4 Classe 6 Vani 3,5 Rendita € 162,68

La visura catastale riporta i dati dell'immobile in oggetto, correttamente volturati e quindi l'immobile risulta intestato al proprietario.

In merito alla planimetria catastale, la questione è complessa e ritiene lo scrivente utile ricostruire l'intero excursus delle diverse planimetrie con cui questo appartamento è stato identificato.

In data 31/07/1965, vivente il precedente proprietario dell'immobile, viene specificata un'unica altezza di 2,5 metri



Prof. Ing. Francesco Mascali

Docente a Contratto di "Economia Applicata all'Ingegneria" presso DIEEI UNICT AA. 2025/2026

Via del Bosco 31b – Catania

francesco@mascali.it

In data 14/11/1979, per conto dell'attuale proprietario e allora nudo proprietario, e congiuntamente di chi allora deteneva il diritto di usufrutto, in cui risulta un nuovo infisso nella stanza più grande, e due altezze diverse in sostituzione di quella unica di 2,5, in quanto, secondo la planimetria del 1979 la stanza a sinistra dell'ingresso avrebbe altezza pari a 2,8 metri, mentre l'ingresso, il bagno, la cucina e la seconda stanza sarebbero alti 1,7m.

PIANO SIMMETRICO

$$h \begin{cases} \text{vano n° 1} = \text{cm } 280 \\ \text{vano n° 2 - w.c. - K - Ingr} = \text{cm } 170 \end{cases}$$



STESSA DITTA



PIAZZA
S. CRISTOFORO

STESSA DITTA

La questione delle altezze non viene risolta nemmeno nella planimetria più recente.

Prof. Ing. Francesco Mascali

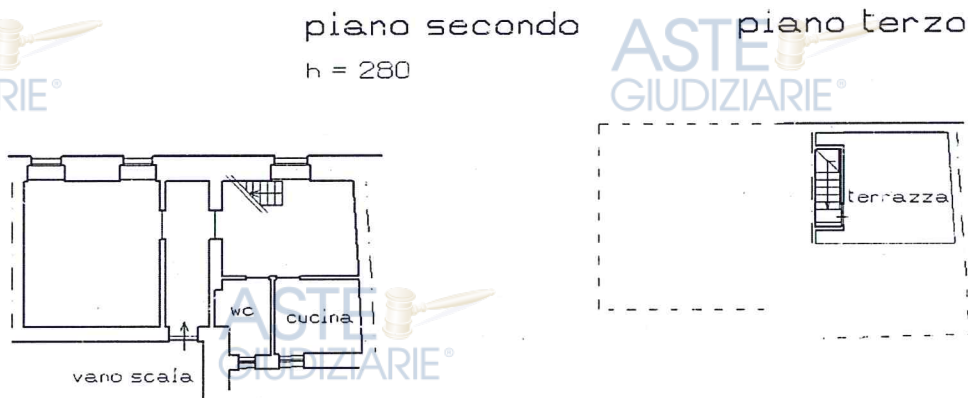
Docente a Contratto di "Economia Applicata all'Ingegneria" presso DIEEI UNICT AA. 2025/2026

Via del Bosco 31b – Catania

francesco@mascali.it



In quanto la nuova planimetria, mantiene la disposizione dei locali come da planimetria del '79, ma indica un'altezza unica a 2,8m.



Quest'ultima planimetria viene presentata il 13/06/2011, non presenta alcuna differenza nel perimetro interno ed esterno dell'unità immobiliare, ma aggiunge una scala al piano superiore e la relativa terrazza a cui è possibile accedere, ed è stata pertanto registrata come "ampliamento".

Considerato che i piani soprastanti, effettuata visura catastale storica, risultano intestati a proprietari diversi, considerato che la visura del '79 invertendo le altezze ai numeri 1 e 2 risulta coerente con lo stato dei luoghi odierno ad eccezione della scala, considerate le conseguenze e gli oneri necessari per abbassare un solaio a

Prof. Ing. Francesco Mascali

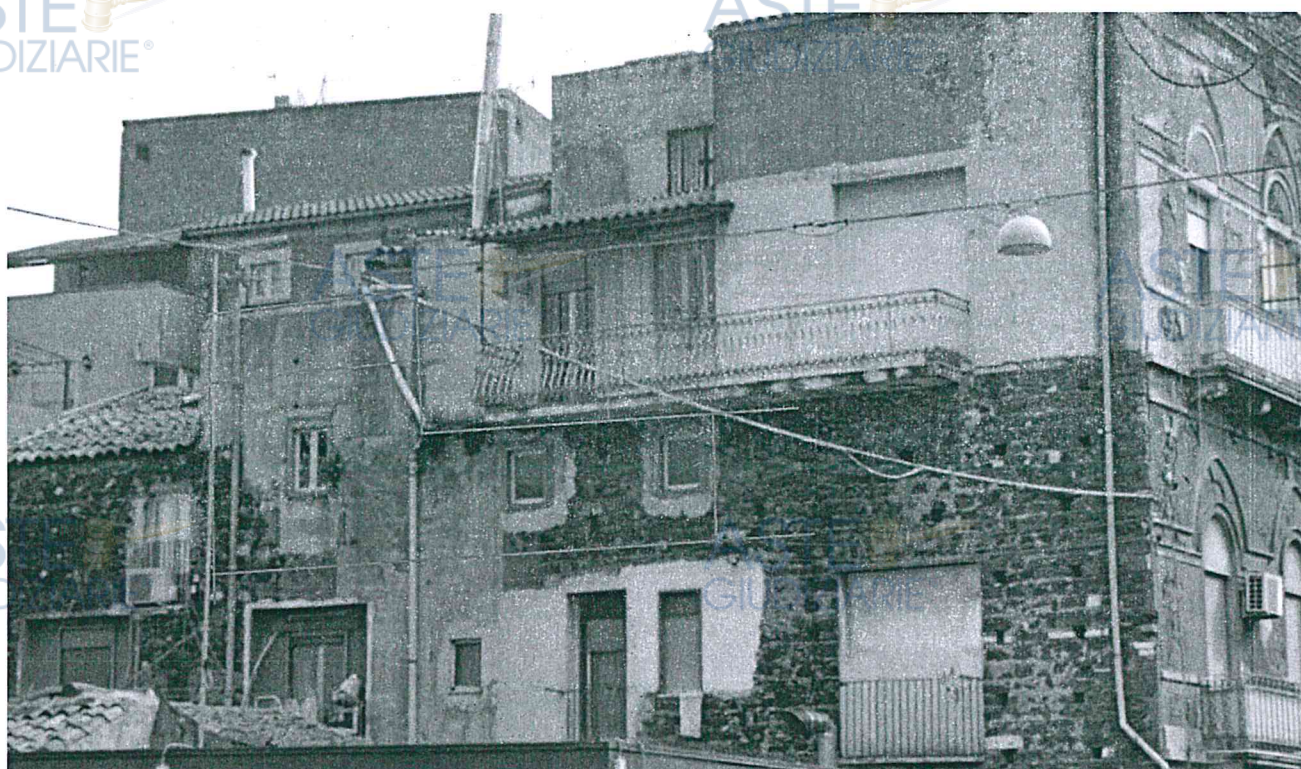
Docente a Contratto di "Economia Applicata all'Ingegneria" presso DIEEI UNICT AA. 2025/2026

Via del Bosco 31b – Catania

francesco@mascali.it

vantaggio dell'appartamento di terzi, e rialzare il solaio nell'unica stanza che risulterebbe più elevata, lo scrivente propende per considerare l'altezza nella planimetria del '79 come un mero errore materiale, nell'indicazione delle stanze numerate come "1" e "2", e la planimetria più recente come un'operazione forzata del collega, che non poteva presentare una planimetria di un appartamento con altezza in quasi tutte le stanze inferiore a 2 metri, e ha preferito distrarsi e omettere l'altezza corretta.

A conferma pressoché certa dell'ipotesi poc'anzi enunciata, è possibile notare che la facciata prospiciente il cortile interno al fabbricato, in una foto d'archivio, che non rispecchia lo stato attuale ma antecedente ai lavori di ristrutturazione del piano superiore, conferma oltre ogni ragionevole dubbio come le altezze odierne siano "sempre" state quelle riscontrate al momento del sopralluogo.



Dunque, considerato che il piano ammezzato ha un'altezza inferiore ai 2 metri per la larga parte della superficie e fa eccezione un solo vano di 9 metri quadrati, parte dei quali adibito a scala per raggiungere la terrazza, risulta evidente che l'unità immobiliare in oggetto, non ha le caratteristiche minime per poter essere considerato "abitabile" ai fini abitativi.

E sebbene la vendita giudiziaria possa procedere, per una vendita sul mercato libero lo scrivente suggerirebbe di correggere la planimetria con le altezze reali e corrette, anche se questo comporterà dover variare la destinazione d'uso come deposito. (Costo preventivabile pari a 500€ inclusi oneri catastali)

Prof. Ing. Francesco Mascali

Docente a Contratto di "Economia Applicata all'Ingegneria" presso DIEEI UNICT AA. 2025/2026

Via del Bosco 31b – Catania

francesco@mascali.it

h) DESTINAZIONE URBANISTICA

Il certificato di destinazione urbanistica non è pertinente nel caso oggetto trattandosi di un immobile all'interno di un edificio pluripiano di antica fabbricazione e la cui proprietà è distribuita fra innumerevoli proprietari.

i) CONFORMITA' URBANISTICA

L'edificio è stato edificato al di là di ogni ragionevole dubbio largamente ante 1967, come riportato dalla planimetria catastale. Rispetto alla planimetria catastale che pur non avendo valore probatorio, non lascia adito a dubbi sulla preesistenza dell'appartamento al 1967, alle sue dimensioni e al suo perimetro, l'incongruenza della finestra nella stanza a sinistra dell'ingresso, è plausibilmente spiegabile con le imprecisioni che sono comuni nelle planimetrie catastali dell'epoca. Questo è confermato osservando con attenzione la porzione muraria esterna in cui era suppostamente ubicata un'unica finestra, in quanto non appare alcuna difformità rispetto al resto della facciata, portando lo scrivente a considerare si sia sempre trattato di due finestre distinte agli estremi della stanza e mai di unica finestra al centro.

Della difformità nelle altezze si è già discusso ampiamente al paragrafo precedente.

Ultima questione è l'esistenza della scala e l'accesso al terrazzo. Plausibilmente sono avvenuti ammodernamenti alla stessa (nuove mattonelle in terrazza, asse di ferro che rinforza il solaio nel punto in cui è stato tagliato per effettuare l'apertura). Ma la documentazione reperibile dallo scrivente non è in alcun modo sufficiente a poter dimostrare oltre ogni ragionevole dubbio ne che una scala esistesse prima del 1967, né al contrario che sia stato modificato il solaio e realizzata una prima scala solo successivamente ai 1967.

Le immagini fotografiche di riprese dall'alto disponibili hanno una risoluzione sufficiente a potere distinguere un tetto di tegole da una terrazza calpestabile solo dal 2009, e già in tale data esisteva il terrazzo e sia il vano di accesso alla scala (dal terrazzo), si conferma dunque la difficoltà oggettiva dello scrivente a pronunciarsi in merito alla regolarità della stessa.

Come anticipato però, sebbene un fabbricato costruito anteriormente al 1940 come quello in oggetto, non possa considerarsi in alcun modo abusivo, e la cui esistenza risulta quindi regolare sotto il profilo urbanistico, nulla ciò ha a che vedere col considerare quale "appartamento" l'unità immobiliare dichiarata come tale al catasto. L'esistenza di un unico vano con altezza "abitabile" di superficie utile inferiore ai 9 metri quadrati, rende l'unità immobiliare in oggetto un magazzino di fatto. Un magazzino per altro non paragonabile a locali deposito con volume maggiore per la diversa altezza e immediatamente fruibile quando ubicato al piano terra, a differenza di questa unità, che potrà pur essere legittimamente usata quale deposito, ma risulterà scomoda per la sua posizione al piano ammezzato di un edificio privo di ascensore e in stato di degrado.

Prof. Ing. Francesco Mascali

Docente a Contratto di "Economia Applicata all'Ingegneria" presso DIEEI UNICT AA. 2025/2026

Via del Bosco 31b – Catania

francesco@mascali.it

j) SANABILITA' DEGLI ABUSI

Come specificato nei punti g) e i) l'immobile risulta regolare per la costruzione e lo scrivente considera che sarà onere del tecnico incaricato dei prossimi lavori di ristrutturazione farsi carico di ulteriori indagini al fine di poter asseverare la legittimità dello stato attuale, quale magazzino, per assenza di interventi di manutenzione straordinaria non comunicati al comune negli ultimi decenni. Tale lavoro è preventivabile avrà un costo pari a 3.000€ da detrarre al valore di mercato della stima attraverso comparabili.

k) STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile al momento del sopralluogo risultava in tutta evidenza libero da persone e cose, e nella piena disponibilità del proprietario che ne ha facilitato l'accesso

l) INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

Localizzazione: Via Plebiscito 316 piani 2-3, Catania CT

L'immobile è ubicato all'interno di un edificio di antica costruzione, ed è costituito da un piano ammezzato, e dalla terrazza soprastante uno dei vani.

L'immobile si presenta in cattivo stato d'uso, e con infiltrazioni provenienti dal terrazzo che necessitano di interventi edili per identificare e riparare il danno.

Sebbene questi interventi non siano necessari immediatamente in quanto non pregiudicano nell'immediato la stabilità dell'edificio, comporteranno comunque esborsi significativi per la loro riparazione e per il ripristino. (Forfettariamente preventivabili in 3.000€, al netto dei costi necessari per la ristrutturazione necessaria a prescindere).

m) VALORE DI STIMA

Valore nel libero mercato: 18.000€

Valore nell'ambito delle vendite con assenza di garanzia da vizi: € 14.500.

Prof. Ing. Francesco Mascali

Docente a Contratto di "Economia Applicata all'Ingegneria" presso DIEEI UNICT AA. 2025/2026

Via del Bosco 31b – Catania

francesco@mascali.it

Mq Commerciali: 57 mq, vani catastali 3,5.

L'unità immobiliare si trova in una zona ben conosciuta del centro cittadino e chiaramente identificabile già dall'indirizzo "via plebiscito", si affaccia da un lato su un cortile in condizioni discrete e da un altro verso cortile interno la cui visuale è stata per lo più murata dagli stessi condomini, in quanto vi sono ubicate le vasche, e l'acqua stagnante serve da abbeveratoio ad animali infestanti (ratti).

L'unità dispone di una stanza più ampia, ma con altezza inferiore ai 2 metri, di un ingresso di uguale altezza, un piccolissimo vano cucina e un altrettanto piccolo bagno, ed ulteriore stanza con altezza 2,8 metri circa.

Le dimensioni dell'unica stanza con altezza utile $\geq 2,7$ m sono pari a 9 metri quadri circa, la restante superficie con altezza inferiore a 2m è pari a circa 29 metri quadri circa, per un totale di 38 metri quadri calpestabili ad eccezione del piccolo terrazzino

Tra i valori dichiarati nelle compravendite registrate dall'Agenzia delle Entrate, risultano:

Ottobre 2024 2 locali garage per complessivi 37m² al prezzo complessivo di 15.000€

Luglio 2024 appartamento 177m² al prezzo di 83.000€

Aprile 2024 appartamento 50m² al prezzo di 20.000€

Febbraio 2024 appartamento 125m² al prezzo di 60.000€

Giugno 2023 1 locale garage 13m² per 5.000€

Nel mercato libero sono attualmente in vendita nella medesima zona locali deposito, con accesso carrabile, al costo di:

Unità 1M: 60.000€ per 105mq

Unità 2M 69.000€ per 170mq

Unità 3M: 80.000€ per 375mq

Botteghe

Unità 1B: 30.000€ per 50mq

Appartamenti da ristrutturare

Unità A1: 63.000€ per 90mq

Unità A2: 39.000€ per 55mq

Valore Medio	Tipologia
--------------	-----------

Prof. Ing. Francesco Mascali

Docente a Contratto di "Economia Applicata all'Ingegneria" presso DIEEI UNICT AA. 2025/2026

Via del Bosco 31b – Catania

francesco@mascali.it

430€/mq	Valore dichiarato compravendita appartamenti
380€/mq	Valore richiesto da venditori per depositi
700€/mq	Valore richiesto da venditori per appartamenti

Poiché l'unità immobiliare oggetto di stima non è considerabile un appartamento, poiché anche come deposito risulta lontano dall'avere caratteristiche ideali, lo scrivente considera ragionevole esista una significativa differenza tra prezzo richiesto e prezzo al quale si sono concluse le trattative, lo scrivente considera finanche generoso come prezzo di valutazione della stima il costo di 380€/mq richiesto per i magazzini.

Poiché i mq commerciali sono considerati essere 57, da questo discende un valore di 21.660€ paragonandolo al prezzo richiesto sul mercato per depositi carrabili, quale questo non è.

Poiché per i vizi conosciuti lo scrivente ha stimato costi pari a 3.500€ il valore arrotondato netto della presente stima al lordo della decurtazione per vizi occulti è pari a 18.000€.

Poiché il mandato del giudice prevede di stimare l'unità immobiliare al netto della decurtazione per la vendita forzata, si procede come richiesto a valutare il bene **14.500€**

n) VENDITA IN LOTTI

Trattasi di un'unica unità immobiliare, già piccola e con un unico punto di accesso, non è ragionevole supporre la vendita suddivisa in lotti diversi.

o) FOTOGRAFIE ALLEGATE SEPARATAMENTE

Le fotografie sono state allegate separatamente al fine di facilitare la pubblicazione dei diversi file.

p) BENE INDIVISO

L'immobile è stato pignorato per intero e per tanto non si tratta di quota indivisa.

q) Più BENI PIGNORATI PER QUOTA

L'immobile è stato pignorato per intero e per tanto non si ritiene di dover rispondere al punto in oggetto.

r) APPENDICE: elenco dei quesiti

Prof. Ing. Francesco Mascali

Docente a Contratto di "Economia Applicata all'Ingegneria" presso DIEE UNICT AA. 2025/2026

Via del Bosco 31b – Catania

francesco@mascali.it

- a. identifichi esattamente il bene pignorato indicato in premessa, 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 relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c. 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;
- d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f. accerti se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- 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;
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la

Prof. Ing. Francesco Mascali

Docente a Contratto di "Economia Applicata all'Ingegneria" presso DIEEI UNICT AA. 2025/2026

Via del Bosco 31b – Catania

francesco@mascali.it

- rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^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. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota
- k. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).
- l. 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

Prof. Ing. Francesco Mascali

Docente a Contratto di "Economia Applicata all'ingegneria" presso DIEEI UNICT AA. 2025/2026

Via del Bosco 31b – Catania

francesco@mascali.it

ASTE GIUDIZIARIE®

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;

- ASTE GIUDIZIARIE®
- m. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;
- ASTE GIUDIZIARIE®
- n. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- ASTE GIUDIZIARIE®
- o. 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;
- ASTE GIUDIZIARIE®
- p. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- ASTE GIUDIZIARIE®
- q. 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

Prof. Ing. Francesco Mascali

Docente a Contratto di "Economia Applicata all'Ingegneria" presso DIEEI UNICT AA. 2025/2026

Via del Bosco 31b – Catania

francesco@mascali.it

risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Si allega

1. Visura planimetrica dell'immobile (3 diverse per anno)
2. Foto

In fede

Catania, 30/11/2025

Prof. Ing. Francesco Mascali

Docente a contratto in Economia Applicata all'Ingegneria presso DIEEI - Università di Catania A.A. 2025/26
via del Bosco 31b, 95125

Catania (CT)

3289423665

francesco@mascali.it

Prof. Ing. Francesco Mascali
Docente a Contratto di "Economia Applicata all'Ingegneria" presso DIEEI UNICT AA. 2025/2026
Via del Bosco 31b - Catania
francesco@mascali.it

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