

TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Sesta civile

Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

ALL' ILL.MO GIUDICE DELLE ESECUZIONI

DOTT.SSA CRISTIANA DELFA

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

RITO ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE (CARTABIA)

Procedura Esecutiva Immobiliare n.714/2023 R.G.ES.IMM.

Promossa da TICINO SPV S.R.L.

AVV.TI GARGANI BENEDETTO E GARGANI GUIDO

nei confronti di XXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXX

AVV. PATTI MARIA GAETANA

Esperto Stimatore Incaricato

C.T.U. Dott. Arch. Filippo Marino

Via Leucatia, 133

95125 CATANIA (CT)

Tel./Fax: 095/0950398

Cell. 349.1643213

e-mail: marinoarchgiuseppe@tin.it

pec: filippo.marino@archiworldpec.it

Catania, 13 gennaio 2026

L'Esperto Stimatore

Arch. Filippo Marino

INDICE

Capitolo 1 – Norme procedurali e quesito;.....	Pag. 7
Capitolo 2 – Operazioni peritali;.....	Pag. 15
Capitolo 3 – Risposte ai quesiti;.....	Pag. 19
3.1 Quesito "a", acquisire e allegare le certificazioni catastali, le ispezioni ipotecarie e i titoli di provenienza , effettuando le indagini che seguono sulla scorta degli stessi e non limitarsi a riportare gli accertamenti della relazione notarile;.....	Pag. 19
3.2 Quesito "b", 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;.....	Pag. 20
3.2.1 Identificazione dei beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori;.....	Pag. 20
3.2.2 indicandone i dati catastali, confini emergenti dal sopralluogo, e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti;.....	Pag. 21
3.2.3 nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;.....	Pag. 22
3.3 Quesito "c", 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;.....	Pag. 23
3.4 Quesito "d", verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore , indicandone il <u>regime patrimoniale</u> ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento <u>sul presupposto che il debitore esecutato o uno dei suoi danti causa ne abbiano acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa</u> , 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 (<u>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</u>) ovvero eventuali casi dubbi;.....	Pag. 23
3.5 Quesito "e", 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 (le ispezioni ipotecarie debbono essere condotte in modo da risalire fino al primo atto d'acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, per consentire di raggiungere un ragionevole grado di certezza circa la titolarità, in capo all'esecutato, del diritto pignorato e assicurare, in questo modo, la stabilità della vendita (Cass. civ., sez. III, 11 giugno 2019, n.15597));.....Pag. 25

3.6 Quesito "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;.....Pag. 27

3.7 Quesito "g", accerti **se sul bene gravino iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;.....Pag. 28

3.8 Quesito "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, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;.....Pag.29

3.9 Quesito "i", indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;.....Pag. 30

3.10 Quesito "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;.....Pag. 32

3.11 Quesito "k", in caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza

della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;.....Pag. 33

3.12 Quesito "l", verifichi inoltre, ai fini della **istanza di condono**, che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della **legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi;.....Pag. 33

3.13 Quesito "m", in caso di immobili abusivi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;.....Pag. 34

3.14 Quesito "n", verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;.....Pag. 34

3.15 Quesito "o", verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;.....Pag. 35

3.16 Quesito "p", 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;.....Pag. 36

3.17 Quesito "q", 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**;.....Pag. 36

3.18 Quesito "r", accerti se **i beni pignorati siano abitati dal debitore** (nel senso di utilizzo del bene quale "abitazione principale" ovvero destinazione effettiva del bene a

residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso, precisando su quali circostanze di fatto ha fondato le proprie conclusioni (l'affermazione l'immobile è "occupato" dal debitore non è adeguata quale risposta al quesito), 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);.....Pag. 37

3.19 Quesito "s", 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;.....Pag. 40

3.20 Quesito "t", determini **il valore di mercato 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);.....Pag. 44

3.20.1 Quesito "t", determinazione del **valore di mercato di ciascun immobile**, procedendo a tal fine al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima;.....Pag. 44

3.20.2 Quesito "t", 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) ;.....Pag. 52

3.21 Quesito "u", 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;.....Pag. 53

3.22 Quesito "v", 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;.....Pag. 54

3.23 Quesito "w", allegghi idonea **documentazione fotografica esterna ed interna (almeno due 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;**.....Pag. 56

3.24 Quesito "x", accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita delle 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;**.....Pag. 72

3.25 Quesito "y", nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "*incomoda divisibilità*", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente**

funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente;.....Pag. 72

Capitolo 4 – Conclusioni, sintesi e dati principali;.....Pag. 74

Elenco Allegati Pag. 75

Espropriazione Immobiliare (Rito Cartabia)

Capitolo 1 – Norme procedurali e quesito

Il sottoscritto Dott. Arch. Filippo Marino, nato a Catania (CT) il 31.08.1974, C.F. MRNFPP74M31C351E, iscritto all'O.A.P.P.C. della Provincia di Catania con il numero d'ordine 1381 e all'Elenco Nazionale portale dell'Albo dei C.T.U. al n.410, domiciliato in Catania (CT), Via Leucatia n. 133, è stato nominato Esperto Stimatore dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Cristiana Delfa della VI^a Sezione del Tribunale di Catania nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.714/2023 Rito Espropriazione Immobiliare (Cartabia), promossa da TICINO SPV S.R.L., nei confronti di XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, come da decreto di nomina del 28/08/2025, Tribunale di Catania (**allegato 1a**), notificatomi in data 28/08/2025 (**allegato 1b**). Il giorno 01/09/2025 il sottoscritto ha prestato giuramento promissorio di rito, e in pari data ha provveduto al deposito telematico del relativo verbale presso la cancelleria del Tribunale di Catania giusta accettazione del deposito avvenuta in data 03/09/2025 (**allegati 2a-2b**). Successivamente ha visionato il fascicolo telematico della documentazione tecnica relativa alla procedura di cui all'oggetto. Lo scrivente, per via telematica ha controllato l'esistenza agli Atti del Tribunale della documentazione di seguito elencata:

- **All.12a** Atto di pignoramento immobiliare notificato il 09/11/2023;
- **All.12b** Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento del 05/12/2023;
- **All.17** Certificato Notarile del Dott. Niccolò Tiecco di Catania (CT) del collegio notarile di Perugia del 07/12/2023 relativa al pignoramento trascritto il 05/12/2023, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari aggiornati alla data del giorno 06/12/2023;
- **All.16c** Trascrizione Ipoteca XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX 22/12/2005;

- **All.1a** provvedimento dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione inerente al dettagliato incarico assegnato allo scrivente, articolato in più punti e che si riporta integralmente:

L'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni **fissa** udienza di comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori iscritti non intervenuti, per l'esame della regolarità degli atti e per le determinazioni in ordine alla vendita **per il giorno 3.3.2026.**

Rende noto che in tale udienza (in relazione all'attività dell'esperto stimatore):

- potranno essere depositate note alla relazione dell'esperto nominato dal Tribunale nel rispetto di quanto previsto dall'art. 173 bis disp.att. c.p.c.;

Nomina quale esperto stimatore l'arch. Marino Filippo. **Conferisce incarico all'esperto stimatore come da separato decreto allegato con modalità telematiche;**

Il Giudice concede:

- 1)** termine di 30 giorni dal conferimento dell'incarico all'esperto per il deposito del resoconto sulla completezza della documentazione ipocatastale, cd. check list **(allegati 11a-11b);**

- 2)** termine sino a 30 giorni prima dell'udienza 569 c.p.c. per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti, nonché per la richiesta di proroga che deve essere sempre motivata.

Il Giudice dell'esecuzione dispone che l'esperto stimatore proceda all'accettazione dell'incarico nel termine di giorni 7 (sette) dalla data del deposito del presente decreto (allegati 2a-2b).

Il Giudice dell'esecuzione preliminarmente

INVITA l'esperto a rispettare rigorosamente, nel redigere la relazione di stima, **la sequenza dei quesiti utilizzata nel mandato, contrassegnata dal medesimo elenco alfabetico e sintetizzare i dati principali nelle conclusioni della perizia** (è necessario riportare tutti i quesiti nell'introduzione, ma è essenziale rispettare l'ordine quesito-risposta), evitando categoricamente di adottare una personale divisione in

paragrafi.

INVITA l'esperto, sempre ed a maggior ragione in caso di **pluralità di lotti**, a concludere con la **descrizione sintetica di ciascun lotto**, contraddistinto da numerazione progressiva, con il relativo prezzo-base, sì che possa essere inserita pedissequamente nell'avviso di vendita (quindi, oltre alla descrizione del bene, dati catastali e particolari rilevanti ai fini della vendita).

INVITA l'esperto, nel rispondere al **quesito q)**, a chiarire se l'immobile è "abitato" dal debitore (nel senso di utilizzo del bene quale "abitazione principale" ovvero residenza stabile) precisando su quali circostanze di fatto ha fondato le proprie conclusioni (l'affermazione l'immobile è "occupato" dal debitore non è adeguata quale risposta al quesito).

INVITA l'esperto ad **approssimare il prezzo finale al migliaio più prossimo** (evitando il dettaglio in centinaia/decine di euro).

L'incarico in argomento, giusto Decreto di Nomina del 28/08/2025 riguarda i seguenti quesiti: **a.** acquisire e allegare **le certificazioni catastali, le ispezioni ipotecarie e i titoli di provenienza**, effettuando le indagini che seguono sulla scorta degli stessi e non limitarsi a riportare gli accertamenti della relazione notarile; **b. 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; **c. 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; **d. 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 o uno dei suoi danti causa ne abbiano 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 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 (le ispezioni ipotecarie debbono essere condotte in modo da risalire fino al primo atto d'acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, per consentire di raggiungere un ragionevole grado di certezza circa la titolarità, in capo all'esecutato, del diritto pignorato e assicurare, in questo modo, la stabilità della vendita (Cass. civ., sez. III, 11 giugno 2019, n. 15597); **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 sul 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, in caso di difformità o in mancanza di idonea 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 del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale

vigente; **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. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; **l.** Verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. **40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi; **m.** in caso di immobili abusivi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota; **n.** verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti

sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; **o.** verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente; **p.** 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; **q.** 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**; **r.** accerti se i **beni pignorati siano abitati dal debitore** (nel senso di utilizzo del bene quale "abitazione principale" ovvero destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso, precisando su quali circostanze di fatto ha fondato le proprie conclusioni (l'affermazione l'immobile è "occupato" dal debitore non è adeguata quale risposta al quesito)), **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**); **s.** 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; **t. determini il valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione); **u. 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**; **v. 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; **w. alleggi idonea documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno due 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; **x. 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; **y. 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, quantomeno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "*incomoda divisibilità*", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente;

Il G.E. dispone in favore dell'esperto un **ACCONTO** di **€ 500,00** che pone a carico della parte procedente ovvero di altro intervenuto munito di titolo esecutivo da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali (**sebbene il mancato versamento dell'acconto non costituisca giustificato motivo del ritardo nel deposito della relazione**);

Con lo stesso decreto, il Giudice: **autorizza** l'esperto:

- ad eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici;
- ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia di atti e documenti ivi depositati, con anticipazione delle spese;
- ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da

qualsiasi responsabilità;

- ad avvalersi della collaborazione di un ausiliario **solo** ove assolutamente necessario all'espletamento del mandato e previa presentazione di specifica istanza motivata, cui andrà allegato il preventivo dell'onorario del collaboratore, da sottoporre al vaglio del g.e.;

Si dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, lo scrivente ha proceduto nell'eseguire un accurato studio del fascicolo ed alla verifica della completezza della documentazione prodotta dall'istante come da art.li 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2 onde procedere all'effettuazione di tutte le operazioni necessarie per assolvere all'espletamento dell'incarico conferitomi (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari). Si precisa che la verifica della completezza dei documenti è stata eseguita esclusivamente in base a quanto disposto dagli art.li. 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2 e lo scrivente non si è recato presso gli uffici per eseguire verifiche su tale suddetta documentazione. Sulla base dei dati acquisiti ed elaborati e dei sopralluoghi in corrispondenza dei beni, si è proceduto alla stesura della presente "Perizia", che ne è il risultato e la sintesi.

Capitolo 2 – Operazioni Peritali

Dopo aver esaminato gli atti della Procedura Esecutiva Immobiliare, come da decreto di nomina del 28/08/2025, in data 01/09/2025, lo scrivente ha provveduto nell'eseguire il giuramento e in pari data ha provveduto nel deposito telematico del relativo verbale presso la cancelleria del Tribunale di Catania (**allegati 2a-2b**). Il sottoscritto, al fine di una prima valutazione della consistenza catastale dei beni oggetto della Procedura di Espropriazione Immobiliare (Cartabia), in data 09/09/2025 ha effettuato la visura catastale storica per immobile (**allegato 19**) e la visura planimetrica catastale del bene (**allegato 20**), e in data 15/10/2025 l'estratto

planimetrico di mappa (vax), (**allegato 18**), e l'estratto planimetrico da Google Maps (**allegato 22a**).

Lo scrivente, al fine della redazione della check-list ha effettuato la valutazione sulle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli del bene oggetto della procedura, dunque nelle date 16-20-24/09/2025 ha effettuato le ispezioni ipotecarie con correlate formalità anteriori al ventennio rispetto alla data del pignoramento ed in particolare al fine di risalire fino al primo atto d'acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, per consentire di raggiungere un ragionevole grado di certezza circa la titolarità, in capo all'esecutato, del diritto pignorato e assicurare, in questo modo, la stabilità della vendita (**allegati 14-16a-16b-16d-16e**).

In data 03/09/2025 si sono convocate le parti per l'inizio delle operazioni peritali, mediante raccomandata A.R. n.20083435908-5 al debitore (**allegato 3c**), mediante mail-pec agli avv.ti Gargani Benedetto e Guido per il creditore procedente (**allegati 3a-3b**) e mediante mail-pec al dott. Gemma Annibale Federico in qualità di Custode dei Beni (**allegato 3d**), il tutto correlato da ricevuta per compiuta giacenza al debitore (**allegato 4b**) e regolari ricevute di avvenuta consegna (**allegati 4a-4c**) al creditore procedente e al Custode dei beni. Dunque il giorno 15/09/2025 alle ore 15:30 sui luoghi oggetto della procedura esecutiva immobiliare (Cartabia) e precisamente in via Parco Cristallo n.101 oggi 85 P.1° e P.2° Tremestieri Etneo (CT), come da comunicazioni sono iniziate le operazioni peritali presso il bene oggetto della procedura al fine di dare luogo al primo accesso nell'immobile. Alle ore 15:30 si è avuta la presenza oltre al sottoscritto del dott. Gemma Annibale Federico in qualità di Custode dei Beni, nessuno è presente né per parte creditrice né per parte debitrice. Dopo un congruo periodo di tempo lo scrivente esperto stimatore chiude il verbale riservandosi di comune accordo con il Custode dei beni di contattare l'Amministratore Pro-Tempore del condominio al fine di reperire ulteriori informazioni in modo da rendere efficace l'accesso per altra data da destinarsi (**allegato 5a**).

Il giorno 09/10/2025 alle ore 16:00 sui luoghi oggetto della procedura esecutiva immobiliare (Cartabia), e precisamente in via Parco Cristallo n.101 oggi 85 P.1°-P.2° Tremestieri Etneo (CT), lo scrivente esperto stimatore ha dato luogo al prosieguo delle operazioni peritali al fine di eseguire il primo accesso nell'immobile oggetto della procedura, giusta convocazione da parte del dott. Gemma Annibale Federico quale Custode dei beni. Dunque sui luoghi oltre allo scrivente si è avuta la presenza del Custode dei beni nonché dei sig.ri XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX assistiti dall'avv. Patti Maria Gaetana. Ho proceduto nell'eseguire i rilievi metrici e fotografici in separato foglio dell'immobile oggetto della procedura. Sempre lo scrivente esperto stimatore nel corso dell'accesso, a seguito di battitura manuale dell'intradosso del solaio del vano soggiorno-pranzo, ha ravvisato che in una porzione del manufatto è in atto un fenomeno avanzato di sfondellamento delle pignatte e dunque da atto sulla opportunità di intervenire in modo da mettere in sicurezza il locale ed inoltre indica la necessità quanto meno di spicconare le parti già de coese presenti nel vano soggiorno-pranzo, ed in particolare in due fasce delle dimensioni pari a circa mt.1,00x4,00 e altra fascia pari a circa mt.1,00x2,45. Malgrado tale condizione il sottoscritto precisa che non ritiene l'immobile inagibile, alle ore 17:17 lo scrivente dichiara concluso l'incontro odierno riservandosi di riconvocare le parti se necessario (**allegato 5b**).

Contestualmente il Custode dei Beni ha stilato il verbale, in cui ha consegnato ai sig.ri XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX le avvertenze per il debitore, l'avviso al debitore e l'ordine di liberazione dell'immobile pignorato, e si è riservato di notificare altrettante copie al debitore esecutato stante che non era presente al primo accesso nell'immobile oggetto della procedura (**allegato 6**).

In data 27/10/2025 il debitore esecutato, per mezzo del proprio procuratore avv. Patti Maria Gaetana, tramite comparsa di costituzione e risposta, si è costituito nella procedura esecutiva immobiliare (Cartabia) dichiarando di essere nato a Catania il 25.07.1988 e residente in Tremestieri Etneo (CT) via Gravina n. 23, ed eleggere

domicilio presso lo studio del proprio legale (**allegato 7**).

In data 29/10/2025 sempre lo scrivente esperto stimatore, a seguito di richiesta da parte del Custode dei beni dott. Gemma Annibale Federico, ha trasmesso a tutte le parti costituite a mezzo mail-pec una relazione inerente la constatazione delle condizioni dell'immobile pignorato a seguito di accesso, al fine di indicare le opere necessarie e al fine di porre in sicurezza le porzioni sopra descritte all'interno dell'unità immobiliare danneggiata ed il loro ammontare economico mediante computo metrico (**allegati 8a-8b-9a-9b-9c**).

In pari data il dott. Gemma Annibale Federico, in qualità di Custode dei beni ha rimesso all'Ill.mo G.ES. la relazione con cui in particolare ha richiesto di pronunciarsi sul diritto o meno dei sigg.ri XXXXXXXX/XXXXXXXXXX (genitori del debitore esecutato non proprietari) a permanere a titolo gratuito nell'immobile staggito oppure, in caso negativo, autorizzare il Custode a stipulare coi medesimi e qualora lo vogliano, contratto di precario oneroso, determinando l'importo del canone mensile, ed ancora di incaricare sotto la direzione del CTU, Arch. F. Marino, a far effettuare i lavori di messa in sicurezza dell'immobile staggito dal medesimo indicati nella nota allegata, a spese del creditore procedente. Contestualmente ha trasmesso a mezzo mail-pec la stessa relazione alle parti invitando queste ultime ad esprimere osservazioni in merito ai due quesiti posti all'Ill.mo G.E. (**allegati 10a-10b**).

I documenti acquisiti sono di seguito elencati:

- All.13a Atto di Costituzione Rendita Vitalizia e Vincolo di Destinazione del debitore XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX Imm.li F.gl.7 P.IIa 259 Sub.20;
- All.13c Trascrizione Atto Vincolo Destinazione Reg.Gen.19879 Reg.Part.16299;
- All.14 Atto Provenienza 28.07.1988 Reg.Par.22297 Reg.Gen.30041 e Trascrizione;
- All.15 Atto Provenienza 14.12.2005 Notaio Ardini Rep.2068 Racc.566;
- All.16a Ispezione Ipotecaria Atto Provenienza 28.07.1988 Reg.Par.22297 Reg.Gen.30041;
- All.16b Ispezione Ipotecaria Imm.F.gl.7 P.IIa 259 Sub.20 dal 1980-2025;
- All.16c Trascrizione Ipoteca genitori del debitore sig.ri XXXXXXXX_XXXXXXXXXX;

- All.16d Trascrizione Domanda Giudiziale;
- All.16e Iscrizione Ipoteca Decreto Ingion. CONDOMINIO PARCO CRISTALLO 85;
- All.18 Mappa Catastale F.gl.7 P.IIa 259 Sub.20 Comune di Tremestieri Etneo (CT);
- All.19 Visura Catastale Storica Imm.F.gl.7 P.IIa 259 Sub.20 Tremestieri Etneo (CT);
- All.20 Planimetria Catastale Imm.F.gl.7 P.IIa 259 Sub.20 Tremestieri Etneo (CT);
- All.21 Certificato Contestuale Debitore XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXX;
- All.23 Certificato Destinazione Urbanistica Imm.F.gl.7 P.IIa 259 Sub.20;
- All.24 Certificato Abitabilità e Agibilità Imm.F.gl.7 P.IIa 259 Sub.20;
- All.25 Concessione Edilizia e Voltura Imm.F.gl.7 P.IIa 259 Sub.20;

Il sottoscritto esperto stimatore, in data 13/01/2026 ha proceduto nel trasmettere la relazione alle parti (**allegati 33a-33b-33c-33d**).

Successivamente in pari data lo scrivente ha provveduto nell'eseguire il deposito telematico della stessa (**allegati 37a-37b-37c-37d**).

Capitolo 3 – Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

3.1 3.1 Quesito "a", *"acquisire e allegare le certificazioni catastali, le ispezioni ipotecarie e i titoli di provenienza, effettuando le indagini che seguono sulla scorta degli stessi e non limitarsi a riportare gli accertamenti della relazione notarile"*;

Il sottoscritto esperto stimatore in via preliminare, come da conferimento di incarico di stima dei beni oggetto di pignoramento immobiliare (rito Cartabia) (**allegati 1a-1b**), in data 25/09/2025 nei termini, ha proceduto nel depositare il resoconto sulla completezza della documentazione ipocatastale, cosiddetta check list (**allegati 11a-11b**), avendo cura di acquisire presso gli Uffici dell'Agenzia del territorio ovvero gli Uffici del catasto le certificazioni catastali (**allegati 18-19-20**), presso la conservatoria dei registri immobiliare le ispezioni ipotecarie (**allegati 16a-16b-16c-16d-16e**), i titoli di provenienza presso lo studio del Notaio Messina Sebastiano sede Adrano del 27/03/2013 (**allegato 13a**) e nel fascicolo telematico (**13b-13c**), presso lo studio del Notaio Ardini Maria del 14/12/2005 (**allegato 15**), e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari l'Atto del Notaio Fenoaltea

Enrico di Roma (**allegato 14**), al fine di accertare l'esatta corrispondenza tra il diritto reale colpito dal pignoramento immobiliare e il diritto reale presente al momento del pignoramento nel patrimonio del debitore esecutato. Il tutto non limitandosi, bensì verificando gli accertamenti presenti nella certificazione notarile presente nel fascicolo telematico a firma del Notaio Tiecco Niccolò di Perugia (**allegato 17**).

3.2 Quesito "b", *"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"*;

3.2.1 Quesito "b", *"identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori"*;

L'unità immobiliare oggetto della Procedura Esecutiva Immobiliare (Cartabia) riguarda 1) un appartamento adibito a civile abitazione facente parte di un complesso condominiale ed in particolare facente parte della palazzina "B" interno 3/C ubicato al piano primo (seconda elevazione fuori terra) e al piano secondo (terza elevazione fuori terra), al civico 101 oggi 85 della via Parco Cristallo nel Comune di Tremestieri Etneo (CT), che come da sopralluogo e relativo accesso risulta composto di sei vani catastali e dal sovrastante locale adibito a stenditoio e circostante terrazza piana calpestabile di pertinenza esclusiva, quest'ultima che funge da copertura per tutti gli altri immobili sottostanti (locali garage al piano seminterrato e immobile di P.T. non oggetto della presente procedura). Più precisamente a tale immobile si accede percorrendo il piazzale adibito a piccolo parcheggio condominiale che si diparte dal civico 85 della Via Parco Cristallo e successivamente percorrendo il vialetto condominiale si giunge al portoncino condominiale di ingresso alla palazzina "B" interno 3/C. Qui percorrendo la rampa del corpo scala condominiale si

giunge al pianerottolo di piano primo dove sulla sinistra è posta la porta di ingresso all'appartamento oggetto della procedura esecutiva immobiliare. Al piano primo si compone di un ingresso, un doppio vano adibito a soggiorno-pranzo, due vani adibiti a camera da letto, un vano adibito a cucina, un piccolo accessorio adibito a ripostiglio, un accessorio disimpegno/corridoio in cui è posta la scala interna di collegamento al piano secondo, due accessori adibiti a w.c.1 e w.c.2 il tutto di altezza utile pari a circa mt 2,80, sempre al piano primo è presente un balcone¹ posto a livello esposto a nord/ovest aggettante il vialetto interno condominiale, e un balcone² posto a livello con esposizione sud/ovest. Al piano secondo a cui accede sia dall'esterno mediante la scala condominiale dove al pianerottolo di piano secondo sulla sinistra per chi percorre la suddetta scala è posta la porta di ingresso, sia dall'interno dell'appartamento di piano primo, mediante la scala a chiocciola interna posta nell'accessorio corridoio/disimpegno. Qui si trova un unico vano adibito a stenditoio di altezza utile pari a circa mt. 2,20 e circostante terrazza del tipo piana calpestabile posta a livello.

3.2.2 Quesito "b", *"indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti"*;

1) L'appartamento adibito a civile abitazione posto al piano primo e secondo palazzina "B" interno 3/C (seconda e terza elevazione fuori terra), risulta confinante a nord e a sud con area condominiale, ad est con altra proprietà di terzi salvi migliori e più attuali confini non oggetto della procedura, ad ovest con altra proprietà di terzi salvi migliori e più attuali confini non oggetto della procedura e con vano scala, censito al catasto fabbricati del Comune di Tremestieri Etneo (CT) al foglio 7, particella 259 sub. 20, cat. A/2, cl.6, vani6, RC Euro 557,77. Si allega: mappa catastale (**allegato 18**) ed

estratto di Google Maps (**allegato 22a**), visura catastale storica per immobile (**allegato 19**), e planimetria catastale (**allegato 20**).

Da quanto sopra esposto, si evince la corrispondenza dei dati rilevati in sede di sopralluogo rispetto a quelli emergenti dai certificati in atti.

DATI CATASTALI

1) L'appartamento adibito a civile abitazione, posto ai piani primo e secondo è così identificato e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Tremestieri Etneo (CT):

Fg.	P.Ila	Sub.	Cat.	Cl.	Consist. (Sup. cat.)	Rendita (€)	Superficie Catastale	Ditta catastale	Ubic.
7	259	20	A/2	6	6 vani	€ 557,77	Totale: 128m ² Totale escluse aree scoperte: 113m ²	Proprietario Debitore Esecutato 1/1	Via da denominare (via Parco Cristallo n.101 (oggi 85) P.1°-2°

3.2.3 Quesito "b", *"nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti"*;

In merito alla conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo, con quelli emergenti dai certificati in atti dell'immobile sito: in via Parco Cristallo n.101 oggi 85, censito al N.C.E.U. del Comune di Tremestieri Etneo (CT) F.gl.7 P.Ila 259 Sub.20, per ciò che attiene la visura catastale storica, la stessa risulta conforme allo stato dei luoghi **allegati 18-19**, mentre per ciò che attiene la planimetria catastale **allegato 20**, la stessa presenta una lieve difformità consistente in una differente distribuzione degli spazi interni che tuttavia potrà essere conformata all'attuale stato dei luoghi senza dover ottenere alcuna concessione edilizia in sanatoria, bensì mediante la presentazione di una pratica edilizia di CILA tardiva. In altre parole tale difformità secondo la legislazione vigente non è considerata abuso in quanto non produce un aumento di volume, né un aumento di superficie né una variazione della rendita catastale, il tutto appresso meglio specificato al quesito "h". Per tali effetti lo scrivente ritiene come tale difformità, in fase esecutiva immobiliare,

non comporti la necessità di effettuare quelle variazioni catastali indispensabili al trasferimento del bene, a meno di ulteriori indicazioni che l'Ill.mo G.ES. ritenesse necessario. Il sottoscritto pertanto da atto della riscontrata "conformità", idonea a determinare l'efficacia dell'atto di pignoramento proposto dal creditore.

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento, presente all'interno del fascicolo telematico, disposto in data 26/10/2023, e notificato il 09/11/2023 dagli avv.ti Gargani Benedetto e Guido, con sede legale in Roma (RM), (**allegato 12a**) e nella nota di trascrizione 05/12/2023 reg. part. 44230 e reg. gen. 59272 (**allegato 12b**) sono corretti, rispetto allo stato dei luoghi per ciò che attiene l'immobile 1) appartamento sito in via da denominare s.n. oggi via Parco Cristallo n.101 oggi n.85 piano primo e secondo palazzina "B" interno 3/C, Tremestieri Etneo (CT) identificato al N.C.E.U. del medesimo comune f.gl.7 p.lla 259 sub.20.

Il pignoramento, ha colpito quote spettanti pari a:

- debitore XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXX, pari a 1/1

L'atto di pignoramento, presente all'interno del fascicolo telematico, disposto in data 26/10/2023, dagli avv.ti Gargani Benedetto e Guido, con sede legale in Roma (RM), (**allegato 12a**) corrisponde esattamente con la rispettiva nota di trascrizione (**allegato 12b**).

3.4 Quesito "d", *"verifica della proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in"*

comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa, verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

La piena proprietà dell'immobile sito in via Parco Cristallo n.101 oggi n.85 piano primo e piano secondo palazzina "B", interno 3/C, Tremestieri Etneo (CT) identificato al N.C.E.U. del medesimo comune f.gl.7 p.lla 259 sub.20 è regolarmente pervenuta al debitore esecutato giusto atto di Costituzione di Rendita Vitalizia con Cessione di Immobile – Vicolo di Destinazione ex art.2645 ter C.C. a rogito del Notaio Sebastiano Messina in data 27/03/2013, rep./racc. 317/228 (**allegato 13a**), trascritto il 10/04/2013 ai nn.19878/16298 (**allegato 13b**).

Pertanto da tali risultanze il bene risulta essere in piena proprietà del proprietario debitore sig. XXXXXX XXXXXX XXXXXX, nato a Catania il 25/07/1988, il quale risulta di stato civile celibe, residente presso altro indirizzo in Tremestieri Etneo (CT), Via Gravina n°23 scala B (come constatato documentalmente da certificato di residenza estratto digitalmente dall'Anagrafe Nazionale della Popolazione residente (**allegato 21**), per la quota pari a $\frac{1}{1}$, il bene non risulta in comproprietà con altri soggetti.

Per l'acquisto di tale bene fu concesso un mutuo di euro 170.000,00, erogato da Banco di Sicilia Società per Azioni, a rogito del Notaio Maria Ardini in data 14/12/2005, rep./racc. 2069/567, in favore dei signori XXXXXXX XXXXXXX, nato a Catania il 10/12/1956 e XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX, nata a Catania il 28/10/1959, entrambi residenti in Tremestieri Etneo, Via Parco Cristallo

ASTE GIUDIZIARIE®
n.101 oggi 85, giusto atto di pignoramento immobiliare del 09/11/2023 ai nn.59272/44230.

Da cui ne è derivata Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 22/12/2005 ai nn.83278/29951 - capitale euro 170.000,00, totale euro 255.000,00 - a favore di Banco di Sicilia Società per Azioni, su immobile sito in Tremestieri Etneo, Via Parco Cristallo n°101 (oggi n°85) in Catasto Fabbricati del Comune di Tremestieri Etneo al foglio 7, particella 259, subalterno 20, contro XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, come sopra identificati, beneficiari del mutuo, nonché proprietari dell'immobile mutuato all'epoca della stipula, oggi invece di proprietà esclusiva di XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Catania il 25/07/1988, di stato civile celibe, residente presso altro indirizzo in Tremestieri Etneo (CT), Via Gravina n°23 scala B (come constatato documentalmente da certificato di residenza estratto digitalmente dall'Anagrafe Nazionale della Popolazione residente), giusto atto di rendita vitalizia con cessione di immobile - vincolo di destinazione ex art. 2645 ter C.C. a rogito del Notaio Sebastiano Messina in data 27/03/2013, rep./racc. 317/228, trascritto il 10/04/2013 ai nn.19879/16299.

3.5 Quesito "e", *"accertamento dell'esatta provenienza del bene 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 (le ispezioni ipotecarie debbono essere condotte in modo da risalire fino al primo atto d'acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, per consentire di raggiungere un ragionevole grado di certezza circa la titolarità, in capo all'esecutato, del diritto pignorato e assicurare, in questo modo, la stabilità della vendita (Cass. civ., sez. III, 11 giugno 2019, n. 15597)";*

Al fine di accertare l'esatta provenienza del bene è stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, nonché l'ispezione ipotecaria (**allegato 16a**) con cui è stato possibile risalire al primo atto di acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (**allegato 14**), qui di seguito riportate.

Come si evince dalla visura catastale storica effettuata dallo scrivente in data 09/09/2025 (**allegato 19**), dalla ispezione ipotecaria svolta dallo scrivente sul periodo 01/10/1990 - 19/09/2025 (**allegato 16b**), dalla ispezione ipotecaria svolta dallo scrivente sul periodo recuperato e validato dal 02/01/1978 al 29/09/1990 con cui è stato possibile risalire al primo atto di acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (**allegato 16a**) e dalla relazione notarile redatta in data 07/12/2023 dal dott. Niccolò Tiecco, Notaio del distretto di Perugia (CT) (**allegato 17**), gli immobili sono pervenuti, al debitore nelle seguenti modalità:

- 1) Appartamento sito in via Parco Cristallo n.101 oggi n.85 palazzina "B" interno 3/C piano primo e sovrastante locale adibito a stenditoio e circostante terrazza di pertinenza esclusiva al piano secondo ed ultimo, nel Comune di Tremestieri Etneo (CT) identificato al N.C.E.U. del medesimo Comune f.gl.7 p.lla 259 sub.20 cat. catastale A/2, classe 6, Consistenza Vani 6 - Superficie Catastale Totale: 128m² Totale: escluse aree scoperte:113 m² - Rendita Euro 557,77 - Proprietà 1/1 XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a CATANIA (CT) il 25/07/1988 - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX.
- Atto notarile pubblico di Costituzione di Rendita Vitalizia con Cessione di Immobile - Vincolo di Destinazione Ex Art.2645 Ter C.C. rogato dal notaio avv. Sebastiano Messina, Notaio in Adrano, iscritto presso il Collegio Notarile di Catania in data 27/03/2013 Repertorio n.317, Raccolta n.228, Registrato a Catania il 10/04/2013, trascritto a Catania in data 10/04/2013 Registro

Particolare n.16298, Registro Generale 19878 (Costituzione di Rendita Vitalizia con Cessione di Immobile) e trascritto a Catania in data 10/04/2013

Registro Particolare n.16299, Registro Generale 19879 (Vincolo di Destinazione Ex Art.2645 Ter C.C.), a favore di XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX per i diritti 1/1 di piena proprietà (**allegati 13a-13b-13c**).

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito del notaio Ardini Maria notaio in San Giovanni La Punta ed iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Catania in data 14/12/2005 Repertorio n.2068, Raccolta n.566, Registrato a Acireale il 21/12/2005, trascritto in Catania in data 22/12/2005 Registro Particolare n. 43787, Registro Generale 83277, a favore di XXXXXXXX XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX per i diritti 1/2 ciascuno di piena proprietà contro l'Istituto Nazionale di Previdenza dei Giornalisti Italiani Giovanni Amendola sede in Roma (RM) C.F.02430700589 per i diritti 1/1 di piena proprietà (**allegati 15-16b**).

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito del notaio Fenoaltea Enrico Notaio in Roma in data 28/07/1988 Repertorio n.17417, trascritto in Catania in data 02/08/1988 Registro Particolare n. 22297, Registro Generale 30041, registrato il 03/08/1988 al n. 39591, a favore di l'Istituto Nazionale di Previdenza dei Giornalisti Italiani Giovanni Amendola sede in Roma (RM) C.F.02430700589 contro Residenza Carducci S.r.L. con sede in Catania (**allegati 14-16a**).

Il bene risulta alla data della presente perizia di proprietà del Debitore:

XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX per la quota di proprietà pari a 1/1.

3.6 Quesito "f", "segnalazione tempestiva al Giudice sulla impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente";

La documentazione a disposizione del sottoscritto esperto stimatore è completa, in quanto la relazione notarile redatta in data 07/12/2023 dal dott.

Notaio Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia (CT) (**allegato 17**), nonché tutti gli altri documenti presenti all'interno del fascicolo telematico della procedura, nonché prodotti dallo scrivente oggetto della presente relazione risultano conformi;

3.7 Quesito "g", *"accertamento sulle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, indicazione degli estremi; elenco delle formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento"*;

Sull'immobile oggetto della procedura esecutiva immobiliare (rito Cartabia), dalle ispezioni ipotecarie svolte dallo scrivente sul periodo 01/10/1990 – 24/09/2025 (**allegato 16b**), e sul periodo recuperato e validato dal 02/01/1978 al 29/09/1990 con cui è stato possibile risalire al primo atto di acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (**allegato 16a**), e relative formalità (**allegati 14-16c-16d-16e**), e dalle risultanze dei registri immobiliari di Catania nel ventennio legale antecedente la data del pignoramento (e comunque a tutto il giorno 29/09/2025) gravano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento: immobile individuato al foglio 7, particella 259, sub.20, nel Comune di Tremestieri Etneo sono le seguenti:

1. ISCRIZIONE del 22/12/2005 - Registro Particolare 29951 Registro Generale 83278 Pubblico ufficiale ARDINI MARIA Repertorio 2069/567 del 14/12/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 19/04/2023 - Registro Particolare 1745 Registro Generale 18791 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2891 del 01/07/2022 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 05/12/2023 - Registro Particolare 44230 Registro Generale 59272 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 10495 del 09/11/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

3.8 *Quesito "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, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*

Il sottoscritto esperto stimatore, dall'esame degli atti disponibili e dalle risultanze dei sopralluoghi effettuati, ha verificato la esatta rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento ed i dati catastali.

In particolare, per quanto riguarda il bene immobile facente parte della Procedura esecutiva immobiliare (rito Cartabia): 1) appartamento sito in via Parco Cristallo n.101 oggi n.85 palazzina "B" interno 3/C piano primo e sovrastante locale adibito a stenditoio e circostante terrazza di pertinenza esclusiva al piano secondo ed ultimo, nel Comune di Tremestieri Etneo (CT) identificato al N.C.E.U. del medesimo Comune f.gl.7 p.lla 259 sub.20 cat. catastale A/2, classe 6, Consistenza Vani 6 – Superficie Catastale Totale: 128m² Totale: escluse aree scoperte:113 m² – Rendita Euro 557,77, la visura catastale storica (**allegato 19**), all'attualità risulta conforme rispetto all'atto di pignoramento immobiliare disposto dal creditore procedente. Il bene risulta nella piena proprietà del debitore sig. Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx per la quota pari a 1/1. Per ciò che attiene la planimetria catastale dell'immobile (**allegato 20**),

pag. 29 di 78

questa risulta parzialmente difforme rispetto allo stato dei luoghi. Ovvero nella sola porzione di appartamento posto al piano primo, sono state eseguite opere che hanno determinato una parziale e lieve modifica della distribuzione interna che tuttavia non hanno comportato né modifiche di manufatti strutturali quali pilastri o travi, né modifiche dei prospetti. L'acquirente potrà definire tale difformità senza dover ottenere alcuna concessione edilizia in sanatoria, bensì mediante la presentazione di una pratica edilizia di CILA tardiva corrispondendo gli oneri comunali che si aggirano presumibilmente in circa € 1.000,00 oltre ai diritti di segreteria e successivamente elaborare una pratica catastale D.O.C.F.A. con relativi oneri per il tecnico che dovrà elaborare tali pratiche e comunque tali costi andranno decurtati nel seguito della presente relazione al valore di stima. In altre parole tale difformità secondo la legislazione vigente non è considerata abuso in quanto non produce un aumento di volume, né un aumento di superficie né una variazione della rendita catastale, dunque lo scrivente in tale fase non ritiene indispensabile effettuare una variazione catastale necessaria al trasferimento del bene. Tale differente distribuzione interna è stata puntualmente segnalata dallo scrivente esperto stimatore nel rilievo metrico e fotografico prodotto **(allegati 20-22b-22d)**.

Per tali motivi lo scrivente ritiene di avere accertato l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, e dunque non si è ritenuto necessario eseguire quelle variazioni necessarie al trasferimento dei beni.

3.9 Quesito "i", *indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente*;

In merito all'immobile sito in via Parco Cristallo n.101 oggi n.85 palazzina "B" interno 3/C piano primo e sovrastante locale adibito a stenditoio e circostante terrazza di pertinenza esclusiva al piano secondo ed ultimo, nel Comune di Tremestieri Etneo (CT) identificato al N.C.E.U. del medesimo Comune f.gl.7 p.IIIa 259 sub.20 cat. catastale A/2, classe 6, Consistenza Vani 6 – Superficie Catastale Totale: 128m² Totale: escluse aree scoperte:113 m² – Rendita Euro 557,77, nel **certificato di destinazione urbanistica (allegato 23b)**, rilasciato con Prot.n.29638 datato 13/11/2025 dal Comune di Tremestieri Etneo (CT), in seguito ad apposita richiesta del sottoscritto Prot.n.26592 datata 15/10/2025 (**allegato 23a**), si legge che ai sensi e per gli effetti del P.R.G., approvato con Decreto dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente – Dipartimento Regionale Urbanistica n.265 del 16/12/2012, pubblicato nella GURS n.54 del 21/12/2012 omissis....

Che l'immobile ricade nel vigente P.R.G. in Zona Territoriale Omogenea – "B1" – "Completamento", regolamentata dall'art.9 delle Norme Tecniche di Attuazione. Regime vincolistico:

- Vincolo Boschivo: L'immobile non ricade all'interno del Bosco ai sensi della L.R. 16/96, e nemmeno all'interno del Bosco ai sensi del D.lgs n.34 del 3/04/2018 (TUFF);
- Vincolo Paesaggistico: Livello di Tutela1, paesaggio Locale 18b
- Si evidenzia che nello studio di microzonazione sismica di livello 1, la particella ricade in zona suscettibile di amplificazioni locali: Profilo4, in Zona 2005;
- La particella non rientra nelle aree percorse dal fuoco – giusta Delibera di Commissario ad acta con i poteri del Consiglio Comunale n.01 del 05/09/2024 – "Legge quadro in materia di incendi boschivi" (art.10 c.2 Legge 353/2000);

- L'immobile ricade dentro il centro abitato definito ai sensi dell'art.3 del D.lgs 30/04/1992 n.285 s.m.i..

Ai sensi dell'art.9 del DPR 327/2001 a partire dalla data del 17/11/2017 sono decaduti i vincoli quinquennali sulle aree del P.R.G. preordinate all'esproprio.

3.10 Quesito "j", *"accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia dei fabbricati"...*omissis;

Come espressamente richiesto nel mandato, il sottoscritto ha svolto le indagini necessarie a verificare la sussistenza della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia dell'immobile in oggetto. In particolare a seguito di apposita richiesta del sottoscritto di accesso agli atti datata 15/10/2025 (**allegato 24a**) l'immobile 1) appartamento per civile abitazione, con accesso dalla palazzina "B" al civico 101 oggi 85 in via Parco Cristallo nel Comune di Tremestieri Etneo (CT), piano primo e sovrastante locale adibito a stenditoio e circostante terrazza piana calpestabile di pertinenza esclusiva, interno 3/C, identificato al N.C.E.U. del Comune di Tremestieri Etneo (CT) f.gl.7 p.IIIa 259 sub.20, fa parte di un fabbricato realizzato in conformità alla concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Tremestieri Etneo in data 8 febbraio 1983 n.29/82, volturato in data 20/02/1985 in ditta alla Residenza Carducci, e successiva variante rilasciata in data 26/07/1988 n.18/88. Non esistono opere successive alla costruzione dell'immobile in oggetto per le quali si sarebbe dovuto richiedere la concessione od il permesso di costruire (**allegato 24c**). In data 31/01/1990 con Prot.n.12522/2320 uta è stata rilasciata dal Comune di Tremestieri Etneo (CT) autorizzazione di abitabilità ed allo scarico dei reflui del tipo civile LR.27/85 (**allegato 24b**).

In base a tali risultanze lo scrivente ha verificato la rispondenza dell'immobile in oggetto alle previsioni dei provvedimenti medesimi, come da rilievi metrici e fotografici (**allegati 22a-22b-22c-22d**) non si sono riscontrate difformità né l'esistenza di opere abusive pertanto l'immobile risulta conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, ad eccezione, come detto al quesito "h", di una lieve difformità relativa alla diversa distribuzione interna rispetto all'attuale planimetria catastale, che tuttavia secondo la normativa urbanistica non è considerata abuso edilizio.

3.11 Quesito "k", *"in caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa"...*omissis;

Come detto ai precedenti quesiti "h" ed "j", il sottoscritto ha verificato previa documentazione presso gli Uffici competenti del Comune di Tremestieri Etneo (CT), nonché dai sopralluoghi effettuati in data 15/09/2025 e 09/10/2025, che l'immobile oggetto della Procedura Esecutiva Immobiliare (rito Cartabia) non si trova nelle condizioni previste dall'art. 36 del D.P.R. n.380/01, l'immobile non è stato oggetto di istanza di sanatoria o condono.

3.12 Quesito "l", *"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"...*omissis;

Come detto ai precedenti quesiti "h", "j" e "k" gli immobili pignorati non sono stati oggetto di condono, non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01,

l'aggiudicatario non dovrà presentare alcuna istanza di condono. Si precisa che sui cespiti non pendono procedure amministrative o sanzionatorie.

3.13 Quesito "m", *"in caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione"...omissis;*

Come detto ai precedenti quesiti "h", "j", "k" ed "l" l'immobile pignorato non è stato oggetto di abuso edilizio, pertanto in tale procedura non sono presenti oneri economici necessari alle opere in ripristino, né tanto meno sono state emesse ordinanze di demolizione né di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, l'immobile risulta regolare. Mentre come detto al precedente punto "h", al solo fine di regolarizzare la planimetria catastale dell'immobile in oggetto, il soggetto acquirente dovrà definire una difformità inerente ad una differente distribuzione degli spazi interni, senza dover ottenere alcuna concessione edilizia in sanatoria, bensì mediante la presentazione di una pratica edilizia di CILA tardiva o in sanatoria, corrispondendo gli oneri comunali che si aggirano presumibilmente in circa € 1.000,00 oltre ai diritti di segreteria e una pratica catastale D.O.C.F.A. con relativi oneri per il tecnico che dovrà elaborare tali pratiche. Tali costi sono computati in uno alla presente relazione di stima ai quesiti "t" e "u".

3.14 Quesito "n", *"verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico";*

In data 13/12/2025 lo scrivente esperto stimatore, attenendosi strettamente al mandato ricevuto, ovvero avendo cura di mantenere la riservatezza *"non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su*

ordine del giudice" ha presentato all'amministratore Pro-Tempore del condominio di via Parco Cristallo 101 oggi 85 dott. Garozzo Antonio una richiesta in merito all'esistenza di oneri di natura condominiale (**allegato 25a**). Il dott. Garozzo Antonio in data 17/12/2025 (**allegato 25b**) ha comunicato come in data 19/04/2023 è stata iscritta ipoteca immobiliare Reg. Part. 1745 Reg. Gen. 18791 Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 2891 del 01/07/2022 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo (**allegato 16e**) in favore del Condominio Parco Cristallo via Parco Cristallo N.85 Tremestieri Etneo (CT) per oneri condominiali ordinari impagati dal debitore sig. XXXXXXX XXXXXX XXXXXX che alla data odierna ammontano ad € 7.440,69. Inoltre sono presenti spese straordinarie dovute dal debitore per quota spurgo fossa settica per € 127,96. Non sono presenti vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria. Gli immobili non presentano carattere storico-artistico.

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

Per le medesime ragioni sopra elencate al quesito "n", sono presenti oneri di natura condominiale a carico dell'immobile oggetto della Procedura Esecutiva Immobiliare che saranno cancellati con il decreto di trasferimento o che risulteranno inopponibili all'acquirente, ovvero la sopracitata ipoteca immobiliare Reg. Part. 1745 Reg. Gen. 18791 Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 2891 del 01/07/2022 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo (**allegato 16e**) in favore del Condominio di via Parco Cristallo N.85 Tremestieri Etneo (CT) per oneri condominiali ordinari impagati dal debitore sig. XXXXXXX XXXXXX XXXXXXXX che alla data odierna ammontano ad € 7.440,69.

3.16 Quesito "p", *"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"*;

L'immobile pignorato oggetto della procedura esecutiva immobiliare (rito Cartabia) non è gravato da censo, livello o uso civico. Il cespite deriva da Atto notarile pubblico di Costituzione di Rendita Vitalizia con Cessione di Immobile – Vincolo di Destinazione Ex Art.2645 Ter C.C. in favore del debitore XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXX (**allegato 13a**). In precedenza la Residenza Carducci ha venduto all'Istituto Nazionale dei Giornalisti Italiani che ha acquistato le porzioni del fabbricato da cielo a sottosuolo con aree annesse contraddistinto con la lettera "B", sito nel Comune di Tremestieri Etneo (CT) all'epoca contrada S. Vito, via Carducci, facente parte del complesso immobiliare "Il Parco del Toscano", edificato su area di mq.3.173 circa (**allegato 14**). In altre parole il diritto di proprietà sul bene non deriva da tali diritti.

3.17 Quesito "q", *"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"*;

Come argomentato ai precedenti quesiti "n" ed "o", a seguito di richiesta formulata all'Amministratore Pro-Tempore dott. Garozzo Antonio del Condominio di via Parco Cristallo n.101 oggi 85 nel Comune di Tremestieri Etneo (CT), in relazione all'immobile 1) appartamento che occupa la palazzina "B" interno 3/C piano primo e sovrastante locale adibito a stenditoio e circostante terrazza di pertinenza esclusiva al piano secondo ed ultimo, identificato al N.C.E.U. del medesimo Comune f.gl.7 p.lla 259 sub.20 si è

potuto accertare che l'importo annuo relativo alle spese fisse per la gestione dell'immobile oggetto di pignoramento è pari ad € 780,00, ovvero € 130,00/bimestre. Inoltre come si può evincere dalla comunicazione dell'Amministratore Pro-Tempore del Condominio non sono state deliberate spese per manutenzione né ordinaria né straordinaria. Le spese straordinarie dovute dal debitore XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXX sono: quota spurgo fossa settica per € 127,96. Sono in corso le opportune azioni giudiziarie atte al recupero delle somme dovute dal debitore sig. XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXX (**allegato 25b**).

3.18 Quesito "r", *"accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore (nel senso di utilizzo del bene quale "abitazione principale" ovvero destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso, precisando su quali circostanze di fatto ha fondato le proprie conclusioni (l'affermazione l'immobile è "occupato" dal debitore non è adeguata quale risposta al quesito), 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 ...omissis;*

Dall'accertamento tecnico effettuato e dal Certificato contestuale di Stato civile, di Stato di famiglia e di Residenza rilasciato dall'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente in data 02/09/2025 Protocollo ANPR: 2622152523 risulta che: il debitore sig. XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXX è di stato civile libero, e risulta residente in Via Gravina n.23 Scala "B" Tremestieri Etneo (CT) (**allegato 21**).

Come dà accesso eseguito dallo scrivente e dal Custode Giudiziario (**allegati 5a-5b-6**) in data 09/10/2025 presso l'immobile 1) appartamento per civile abitazione, con accesso dalla palazzina "B" al civico 101 oggi 85 in via Parco Cristallo nel Comune di Tremestieri Etneo (CT), piano primo e sovrastante locale adibito a stenditoio e circostante terrazza piana calpestabile di pertinenza esclusiva, interno 3/C, identificato al N.C.E.U. del

Comune di Tremestieri Etneo (CT) f.gl.7 p.lla 259 sub.20, lo stesso è risultato abitato dai genitori del debitore esecutato. Sempre nel corso dell'accesso il Custode Giudiziario dott. A.F. Gemma ha consegnato ai sig.ri XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX le avvertenze per il debitore, l'avviso al debitore e l'ordinanza di liberazione dell'immobile pignorato. Ed ancora, il Custode Giudiziario ha fatto presente che *"l'immobile può essere spontaneamente liberato e lasciato nel possesso dello stesso Custode dei Beni nel termine di giorni trenta dalla data di accesso. Nello stesso termine l'immobile dovrà essere liberato anche dai mobili che lo occupano. In difetto di spontanea attuazione, l'ordinanza di liberazione potrà essere eseguita avvalendosi della Forza Pubblica. Alternativamente sempre il Custode dei Beni ha comunicato come vi sia la facoltà di continuare per i signori occupanti ad abitarlo, mediante la stipula con la Procedura di un contratto di precario oneroso abitativo ad un prezzo congruo"*. Sempre nel corso dell'accesso l'avv. Patti Maria Gaetana in rappresentanza dei sig.ri XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXX ha rappresentato che in data 27/03/2013, innanzi al Notaio Sebastiano Messina, è stato stipulato Atto di Costituzione di Rendita Vitalizia con Cessione di Immobile e Vincolo di Destinazione ex art.2645 ter C.C., e in tale contratto al Titolo II il nuovo proprietario dell'immobile destina i diritti reali immobiliari ed i relativi frutti abitativi ai genitori; l'art.4 del medesimo titolo auspica la destinazione del bene immobile al fine di garantire un'esistenza il più possibile autonoma ai genitori omississ... L'avv. Patti rileva, altresì, la grave condizione di salute della sig.ra XXXXXXXXXXX XXXXXXXX, con invalidità del 100% come da certificazione INPS che viene prodotta. L'avv. Patti dunque si riserva di formulare al Giudice delle Esecuzioni specifica istanza per la permanenza a titolo gratuito dei sig.ri XXXXXXXXXXX XXXXXXXX fino alla vendita. Il Custode Giudiziario prende atto di quanto scritto a Verbale

dall'avv. Patti, ma constatata che al titolo II art.3 dell'Atto sopra menzionato, è stabilito che il vincolo non sarà opponibile ai creditori titolari dei diritti reali di garanzia anteriori rispetto alla costituzione del vincolo, ed inoltre che all'art.2 viene stabilito che la costituzione del vincolo non comporta trasferimento di proprietà, né costituzione di altro diritto reale (**allegato 6**). Alla luce delle superiori osservazioni, i sig.ri XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX hanno dichiarato di essere residenti presso l'immobile pignorato da tanti anni, confermando che il figlio, XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, debitore esecutato proprietario, assente all'incontro, è residente presso altra abitazione.

In conclusione, constatato che gli occupanti l'immobile non possiedono un titolo opponibile alla procedura esecutiva e che non sussistono in capo ai medesimi i presupposti previsti dall'art. 560 c.p.c. per potere continuare ad abitarvi, preso atto che l'Avv. Patti, costituendosi in giudizio per conto del proprietario dell'immobile XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX in data 27.10.25 ha ribadito quanto già verbalizzato (**allegato7**), preso atto delle dichiarazioni rilasciate dalle parti nel corso dell'accesso, lo scrivente esperto stimatore su tali circostanze di fatto ha fondato le proprie conclusioni ovvero che l'immobile risulta nella piena disponibilità e possesso del debitore esecutato, non è abitato dal debitore ovvero non lo utilizza quale "abitazione principale" ovvero destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, mentre l'immobile risulta occupato dai sig.ri XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, genitori del debitore esecutato, lo stesso immobile non risulta né affittato né locato. Ad oggi il Custode Giudiziario dott. A.F. Gemma, ha rimesso all'Ill.mo G.ES. la relazione in cui si richiede di pronunciarsi sul diritto o meno dei sig.ri XXXXXXXX/XXXXXXXXXXXX (genitori del debitore esecutato non proprietari) a permanere a titolo gratuito nell'immobile staggito oppure, in caso negativo,

autorizzare il Custode Giudiziario a stipulare coi medesimi e qualora lo vogliano, contratto di precario oneroso, determinando l'importo del canone mensile (**allegati 10a-10b**)

3.19 Quesito "s", *"individuazione dei beni, con indicazione degli elementi utili per le operazioni di vendita"...*omissis;

Il cespite oggetto della Procedura Esecutiva Immobiliare è composto da:

- 1) appartamento per civile abitazione, con accesso dalla palazzina "B" al civico 101 oggi 85 in via Parco Cristallo nel Comune di Tremestieri Etneo (CT), piano primo e sovrastante locale adibito a stenditoio e circostante terrazza piana calpestabile di pertinenza esclusiva, interno 3/C, identificato al N.C.E.U. del Comune di Tremestieri Etneo (CT) f.gl.7 p.lla 259 sub.20;

L'immobile fa parte di un complesso edilizio condominiale per civile abitazione formato da due fabbricati (A-B) rispettivamente composti da un piano seminterrato adibito a garages, da un piano rialzato, un 1° e 2° piano comprendente 32 appartamenti oltre un piano copertura adibito a stenditoio con circostanti terrazze piane calpestabili del tipo lastrico solare, con area a parcheggio, edificato giusta concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Tremestieri Etneo in data 08/02/1983 n.29/82, e successiva variante del 26/07/1988 n.18/88. Il contesto è edificato con similari tipologie di costruzioni, posto in un lotto di terreno ubicato in zona periferica a sud del comune etneo di Tremestieri Etneo. L'ambito urbano a cui il bene appartiene risulta facilmente accessibile in quanto prossimo alla tangenziale ovest del Comune di Catania. Gode di una buona fruibilità in tempi brevissimi di tutti i servizi di prima necessità e alla presenza di strutture pubbliche a distanza di pochi Km, come si evince dall'estratto planimetrico di Google Maps dall'**allegato22a**. La zona risulta dotata, inoltre, della necessaria urbanizzazione, non sono stati rilevati elementi artificiali che abbiano un

negativo impatto visivo né particolari scorci caratteristici. Il complesso condominiale si compone di due fabbricati o palazzine "A" e "B", rientranti in un lotto di terreno al quale si accede per mezzo di un cancello pedonale nel quale sono presenti gli impianti citofonici e un attiguo cancello carrabile. All'interno di tale area recintata è presente un cortile adibito ad area a parcheggio privata. La palazzina "B" a cui è annesso l'immobile oggetto della Procedura Esecutiva Immobiliare, presenta tre elevazioni fuori terra, con struttura portante in calcestruzzo armato, solai in latero cemento, la copertura è piana composta da una terrazza piana calpestabile a lastrico solare, le facciate sono a cassa vuota con esterno intonacato al civile, i tramezzi divisorii interni a semplice fila di forati intonacati. Il piano seminterrato è destinato a garage e o cantine, mentre i piani superiori sono destinati ad appartamenti ad uso residenziale. Gli spazi comuni esterni, circostanti l'edificio sono destinati in parte a vialetto di ingresso e piccolo spazio di verde ornamentale, in parte a corsia di ingresso auto e corsia di manovra, con corte retrostante e corte antistante adibita a parcheggio auto.

I diritti condominiali pro-quota dell'intero complesso edilizio riguardano il piazzale di accesso, la corsia di manovra ed i passaggi pedonali. Costituiscono parti condominiali comuni alle unità immobiliari di ogni singola palazzina i vani scala e l'androne di accesso. Dal portoncino pedonale comune alle due palazzine che aggetta sulla via Parco Cristallo n.85, per mezzo prima di un piazzale antistante adibito a parcheggio auto privato e successivamente di un vialetto di ingresso si giunge al portoncino di ingresso alla palazzina "B".

All'interno si trova un piccolo androne con annessa scala condominiale.

All'immobile 1) appartamento per civile abitazione posto al piano primo si accede dalla porta a sinistra per chi, percorrendo la scala condominiale giunge al pianerottolo di piano primo (seconda elevazione fuori terra), ed è

composto: da un accessorio ingresso a diretto contatto con un ampio vano1-2 adibito a soggiorno-pranzo con superficie utile calpestabile pari complessivamente a circa mq. 32,00 e con altezza utile pari a mt. 2,82, da un vano3 adibito a letto con annessa cabina armadio della superficie utile calpestabile pari a circa mq. 15,54 e con altezza utile pari circa a mt. 2,82, da un vano4 adibito a letto con superficie utile calpestabile pari a circa mq. 13,94 e con altezza utile pari circa a mt. 2,82, da un vano5 adibito a cucina con superficie utile calpestabile pari a circa mq. 11,77 e con altezza utile pari circa a mt. 2,82, da un accessorio adibito a ripostiglio con superficie utile calpestabile pari a circa mq. 2,14 e con altezza utile pari circa a mt. 2,82, da un accessorio adibito a disimpegno con superficie utile calpestabile pari a circa mq 11,10 e con altezza utile pari circa a mt. 2,82 al cui interno è posta una scala a chiocciola che porta al piano superiore, da un accessorio adibito a w.c.1 con superficie utile calpestabile pari a circa mq. 3,44 e con altezza utile pari circa a mt. 2,82, da un accessorio adibito a w.c.2 con superficie utile calpestabile pari a circa mq. 4,12 e con altezza utile pari circa a mt. 2,82. Allo stesso livello è presente un balcone1 aggettante il vialetto di accesso su prospetto principale esposto a nord-ovest della superficie utile calpestabile pari a circa mq. 12,00 e un balcone2 prospiciente il cortile interno condominiale su prospetto orientato a sud-ovest della superficie utile calpestabile pari a circa mq. 8,00 (**allegato 22b**). È altresì composto al piano superiore a cui si accede sia dall'esterno dalla porta a sinistra per chi, percorrendo la scala condominiale giunge al pianerottolo di piano secondo (terza elevazione fuori terra), sia dall'interno come detto mediante la scala a chiocciola presente nell'accessorio disimpegno posto al piano primo, da un unico vano accessorio adibito a ripostiglio/stiratoria con superficie utile calpestabile pari a circa mq.15,58 e con altezza utile pari a circa mt. 2,20.

Allo stesso livello è presente una terrazza piana calpestabile del tipo lastrico solare pertinenza di proprietà esclusiva che funge da copertura per tutti gli immobili sottostanti la cui superficie utile calpestabile è pari a circa mq.90,00 (**allegato 22c**). L'immobile è adibito a civile abitazione e presenta una conformazione architettonica caratterizzata da soluzioni progettuali semplici e poco ricercate, prive di particolari elementi compositivi di pregio, finiture interne in buono stato manutentivo e precisamente: pavimenti in gres porcellanato, infissi esterni in legno con doppio vetro camera, le porte interne sono in legno e del tipo tamburato e alcune del tipo "scrigno", pareti interne tinteggiate con idropittura e bagni rivestiti in maiolica con sanitari di qualità standard. Lo stesso immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico sotto traccia in buono stato manutentivo. Tuttavia nel corso dell'accesso lo scrivente esperto stimatore così come trasmesso al Custode Giudiziario in data 29/10/2025, ha potuto constatare che a seguito di battitura manuale dell'intradosso del solaio del vano ingresso-salone si è ravvisato che è in atto un fenomeno avanzato di sfondellamento delle pignatte, e dunque si indica la necessità di spicconare le parti già de coese presenti nel solo vano ingresso soggiorno, in due fasce di intradosso del solaio delle dimensioni rispettivamente pari a circa mt. 1,00 x 4,00 e mt.1,00 x 2,45, e operare il risanamento dell'intradosso del solaio ammalorato, il tutto meglio specificato nell'**allegato 8a** constatazione delle condizioni dell'immobile a seguito di accesso, trasmesso al Custode Giudiziario e alle parti (**allegati 8b-9a-9b-9c**), oltreché segnato nell'**allegato 22d**. La superficie di calpestio dell'immobile adibito a civile abitazione posto al primo piano (al netto dei muri) è pari a circa mq. 94,05, la superficie esterna calpestabile dei balconi di piano primo è pari a circa mq. 20,00. La superficie di calpestio dell'accessorio adibito a ripostiglio/stiratoria posto al piano secondo (al netto

dei muri) è pari a circa mq.19,00, la superficie esterna calpestabile della terrazza/lastrico solare di piano secondo è pari a circa mq. 90,00. Da cui la superficie commerciale dell'immobile è complessivamente pari a circa mq 127,85. Come detto al quesito "q", le spese condominiali ammontano a circa complessivi € 130,00/bimestre.

3.20 Quesito "t", *"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)";*

3.20.1 Quesito "t", *"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";*

Parte I – CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Acquisita ogni utile informazione in merito alla dinamica immobiliare del mercato locale in relazione alla tipologia d'uso dell'immobile da esaminare, si è provveduto ad esprimere il suo valore di seguito reso in dettaglio.

La superficie totale del cespite oggetto della stima, nel caso in specie, è stata ragguagliata in superficie commerciale, con riferimento alla tipologia edilizia residenziale e commerciale, computandola secondo D.P.R. 23/03/1998 n.138 come appresso specificato:

Superficie coperta vani principali e accessori diretti:

- 100% delle superfici calpestabili;

- 100% delle superfici dei divisori interni (non portanti);
- 50% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali;

La somma del 2° e 3° punto non potrà superare il 10% della superficie calpestabile.

Superficie coperta pertinenze ad uso esclusivo accessorie di servizio:

- Qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o i vani accessori al 50% della superficie al lordo dei muri;
- Qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori al 25% della superficie al lordo dei muri;

Superficie scoperta comunicante con i vani principali:

- 60% delle verande, pertinenza ad uso esclusivo comunicanti con i vani principali.
- 30% dei balconi e terrazzi scoperti

Calcolo superficie (allegato C, DPR 138/1998) lettera "c", gruppi di categorie "*R, unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari*": balconi e terrazzi e simili di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente).

- 10% delle aree scoperte o assimilate di pertinenza

Calcolo superficie (allegato C, DPR 138/1998) lettera "d", gruppi di categorie "*R, unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari*": area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla

superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente.

(fonte B.I.R. - Azienda per il Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Roma - ed approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26/03/1998 con Norma UNI 10750).

Superficie scoperta non comunicante con i vani principali:

- Pertinenze ad uso esclusivo di ornamento (balconi-terrazzi e simili) in misura pari al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente.

Riepilogo di calcolo della superficie commerciale Imm.le F.gl.7 p.lla 259 sub.20			
Tipologia	Superficie utile m ²	Percentuale %	Superficie commerciale m ²
Superficie coperta calpestabile di P.1°	94,05 m ²	100%	94,05 m ²
Superficie coperta P.1° divisori interni (non portanti) + pareti portanti e perimetrali	94,05 m ²	10%	9,40 m ²
Superficie scoperta P.1° balconi e terrazzi scoperti comunicanti con i vani principali	20,00 m ²	30%	6,00 m ²
Superficie coperta calpestabile di P.2° pertinenze ad uso esclusivo accessorie di servizio direttamente comunicanti con i vani principali	19,00 m ²	50%	9,50 m ²
Superficie coperta P.2° divisori interni (non portanti) + pareti portanti e perimetrali	19,00 m ²	10%	1,90 m ²
Superficie scoperta P.2° balconi e terrazzi scoperti non comunicanti con i vani principali 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente	90,00 m ²	15% di mq. 25,00 mq e 5% di 65,00	mq 3,75+ mq 3,25 7,00 mq
TOTALE			Mq 127,85
Riepilogo di calcolo della superficie commerciale Imm.le F.gl.7 p.lla 259 sub.20			
TOTALE con applicazione di arrotondamento			Mq 128,00

Da ciò ne consegue che l'immobile 1) appartamento con destinazione d'uso appartamento per civile abitazione in oggetto, posto al piano primo e secondo di via Parco Cristallo n.101 oggi 85 edificio "B" Tremestieri Etneo (CT), censito al N.C.E.U. f.gl.7 p.lla 259 sub.20 ha una superficie commerciale di **mq 128,00**.

1 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

La consulenza estimale richiesta verrà effettuata ricorrendo al criterio di stima del *valore di mercato* implementato con *procedimento sintetico-comparativo* (*Market Comparison Approach – MCA*), mediante raffronto diretto con riferimento al mercato intrinsecamente compatibile con le potenzialità d'uso riconosciute alla unità immobiliare in esame, considerato il proprio attuale stato di manutenzione e conservativo.

A tal fine si fa ricorso a un'indagine di mercato riferita alle seguenti fonti:

- a) Consultazione dei valori immobiliari dichiarati editi dal portale dell'Agenzia delle Entrate, ovvero comparabili compravenduti;
- b) listini immobiliari, con specifico riferimento alle rilevazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) edito a cura dell'Agenzia del Territorio;

Acquisite le informazioni di cui al punto a), rilevate nell'ambito degli immobili a destinazione residenziale e commerciale, esse verranno, poi, contestualizzate con riferimento alla unità facente parte del cespite oggetto di consulenza.

Ciò avverrà omogeneizzando i dati economici acquisiti, mediante un processo sistematico di aggiustamenti percentuali desunti dal raffronto tra le specifiche caratteristiche intrinseche della unità di che trattasi e le caratteristiche possedute dagli immobili, comunque simili, presi a riferimento.

A verifica del procedimento estimale implementato, i più probabili valori unitari di mercato ottenuti saranno, poi, verificati con i dati economici rilevati in zona dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

2 MARKET COMPARISON APPROACH - Rilevazione dei dati di comparazione

N.1	Consultazione valori immobiliari dichiarati Agenzia delle Entrate	Ubicazione	Tipologia edilizia	Categoria Catastale	Sup. comm.le (m ²)	Offerta unitaria (€/m ²)
1	Agenzia delle Entrate Aprile 2023	via Parco Cristallo	Abitazioni Civili	A/2	130	1.050,00
2	Agenzia delle Entrate Aprile 2024	Via Giosuè Carducci	Abitazioni Civili	A/2	100	940,00
3	Agenzia delle Entrate Aprile 2024	Via Etnea	Abitazioni Civili	A/2	115	1.190,00

Dall' indagine condotta sono stati rilevati i seguenti dati attuali di compravendita relativi ad unità residenziali nelle vicinanze di quelle in argomento:

I dati di mercato sin qui acquisiti si ritengono in numero sufficiente per poter esprimere con obiettività il giudizio di stima richiesto.

Sintesi valutativa

Rilevati i valori unitari di mercato da assumere a comparazione, questi devono essere ora omogeneizzati con riferimento alle specifiche caratteristiche intrinseche della singola unità immobiliare facente parte del cespite in esame, in ordine ai seguenti fattori ascendenti e/o discendenti:

- ubicazione (K_u);
- consistenza (K_c);
- stato conservativo (K_{sc});

In particolare, si considera:

A) Ubicazione

I coefficienti attribuiti alle diverse *location* delle unità immobiliari di riferimento sono stati determinati esaminando, con l'ausilio dell'O.M.I. (**allegato 26**), il rapporto mercantile dei valori unitari di mercato ordinariamente spuntati dalle unità a destinazione residenziale nei rispettivi contesti di appartenenza.

B) Consistenza

Si è fatto riferimento alle più comuni consuetudini di mercato, tenendo comunque conto che le superfici di riferimento rispetto alle quali viene determinato il più probabile valore unitario di mercato dell'unità oggetto di stima.

C) Stato conservativo

Per lo stato conservativo sono state attribuite delle "classi" di merito misurate in ordine gerarchico secondo scale ordinali che assegnano un punteggio alle singole classi, si è, dunque, effettuata l'omogeneizzazione dei dati di comparazione rilevati.

I dati su cui verrà operata l'omogeneizzazione sono i valori di mercato unitari rilevati per ciascuna unità presa a comparazione, cosicché rispetto ad esse andrà determinato il peso percentuale dei singoli fattori correttivi, ciascuno considerato indipendentemente dagli altri. Pertanto, i coefficienti di omogeneizzazione totali da applicare ai valori unitari rilevati per assicurarne la comparabilità con l'immobile oggetto di valutazione, corrisponderà alla somma algebrica espressa in decimali rispetto alle unità dei pesi percentuali dei singoli fattori in ordine ai quali si effettua il ragguglio.

Si riassume nella tabella seguente il risultato sinottico della omogeneizzazione.

TABELLA DI OMOGENEIZZAZIONE VALORI DI MERCATO U. I. via Parco Cristallo n.85 P.1°/2°

Progr.	Ubicazione	Superficie commerciale [mq]	VM [€/mq]	Coefficienti di omogeneizzazione			VM (omog.) [€/mq]
				K _u	K _c	K _{sc}	
1	Via Parco Cristallo	130	1.050,00	0%	0%	5%	1.103,00
2	Via Giosuè Carducci	100	940,00	0%	20%	0%	1.128,00
3	Via Etnea	115	1.190,00	0%	5%	-5%	1.190,00

Valore unitario medio di mercato 1.140,00

Tabella omogeneizzazione valore di mercato U.I. via Parco Cristallo, n°85 P.1°/2° - Tremestieri Etneo (CT)

pag. 49 di 78

Il massimo scarto tra i valori unitari omogeneizzati rientra nell'intervallo del 10% di ordinaria tolleranza estimale, costituendo ciò garanzia della bontà dei dati di mercato analizzati e del ragguaglio effettuato.

Si assume, dunque, la media dei valori unitari omogeneizzati quale più probabile **valore unitario di mercato** dell'unità immobiliare tipo oggetto di consulenza, ovvero:

$$V_M = 1.140,00 \text{ €/mq}$$

Il valore unitario così determinato, si intende riferito alla unità immobiliare nello stato in cui si trova all'attualità.

3 Raffronto con i listini immobiliari

Il più probabile valore unitario determinato al precedente paragrafo con procedimento *sintetico-comparativo* viene ora verificato ricorrendo al confronto con le indicazioni sull'andamento economico del mercato immobiliare riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) edito a cura dell'Agenzia del Territorio.

Nel 1° semestre dell'anno 2025, l'O.M.I. (**allegato 26**) ha rilevato nell'ambito della *Zona D2* nella quale ricade l'edificio di via Parco Cristallo n.85, i seguenti *range* di valori di mercato per le tipologie edilizie delle abitazioni Civili in normale stato conservativo:

	Periodo di riferimento	Fascia	Tipologia prevalente	Stato conserv.	valori unitari (€/m ²)	
		Zona di riferimento			Vminimo	Vmassimo
O.M.I. - Agenzia del Territorio	1° semestre 2025	Fascia/zona: D2 Periferica/PERIFERICA SUD: ETNEA, GRAVINA, PARCO CRISTALLO, CARDUCCI	Abitazioni Civili	Normale	1.050,00	1.550,00

Per consentire il raffronto tra il più probabile valore unitario di mercato determinato in ($V_M=1.140,00 \text{ €/mq}$), e i dati rilevati dall' O.M.I. per unità in

normale stato conservativo, con riferimento alla unità immobiliare di via Parco Cristallo, posta nella zona di riferimento urbana D2, occorre applicare un coefficiente di omogeneizzazione che tenga conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare e delle diverse condizioni di uso. In particolare, nella fattispecie, si ritiene congrua una riduzione del -10% da applicare agli estremi del *range* allargato di rilevazione, ovvero per ciò che attiene l'immobile posto al piano primo e secondo di via Parco Cristallo n.85 Tremestieri Etneo (CT):

$$V_{\min, \text{corretto}} (\text{O.M.I.}) = 0,90 \times 1.050,00 \approx 945,00 \text{ €/mq}$$

$$V_{\max, \text{corretto}} (\text{O.M.I.}) = 0,90 \times 1.550,00 \approx 1.395,00 \text{ €/mq}$$

Il valore unitario come sopra determinato, pari a 1.140,00 €/mq rientra dunque nei *ranges* di rilevazione dell'O.M.I., nei suoi estremi minimo e massimo, a garanzia della congruità del risultato estimale cui si è pervenuti con procedimento *sintetico-comparativo*.

4 Conclusioni

A conclusione della presente perizia e ad evasione dell'incarico conferitomi, considerato il più probabile prezzo unitario di mercato per metro quadrato, si determina con *criterio sintetico-comparativo* in **1.140,00 €/mq** per l'u.i. di via Parco Cristallo n.85, P.1°/2°, (come detto, tale valore rientra nei range di rilevazione dell'O.M.I. corretto) ed in relazione alla superficie commerciale dell'unità immobiliare urbana in questione;

- verificata la coerenza tra il più probabile valore unitario determinato con la presente perizia e l'attuale andamento economico del mercato immobiliare locale rilevato dall' O.M.I. per la tipologia residenziale;
- attesa l'ordinaria tolleranza estimale del $\pm 10\%$ ammessa tra giudizi di stima riferiti agli stessi immobili ed espressi da periti diversi;

Tutto ciò premesso lo scrivente, in assolvimento del quesito posto, ed in relazione al cespite immobiliare in oggetto ritiene che **il valore di mercato attribuibile al suddetto cespite**, in riferimento alla superficie commerciale oggetto della presente relazione estimale è quello appresso quantificato:

Imm. F.gl.7 p.lla 259, sub.20: 128,00 mq x 1.140,00 €/mq = **€ 145.920,00**

Pertanto, si ritiene potere affermare che, in ragione del procedimento di stima come prima esplicitato, di cui al proposto quesito estimativo, il suddetto importo costituisce il più probabile valore venale dell'unità immobiliare urbana, in relazione alle oggettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

3.20.2 Quesito "t", *"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)";*

In merito alla riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene oggetto della Procedura Esecutiva Immobiliare, il sottoscritto esperto stimatore, preso atto di come al solo fine di regolarizzare la planimetria catastale dell'immobile in oggetto, il soggetto acquirente dovrà definire una pratica edilizia di CILA detta tardiva o in sanatoria, corrispondendo gli oneri comunali che si aggirano presumibilmente in circa € 1.000,00 oltre ai diritti di segreteria pari a circa € 100,00, e successivamente presentare una pratica DOCFA presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio avente un costo pari a circa € 500,00, il tutto a firma di un tecnico abilitato a cui spetteranno competenze tecniche per circa € 1.500,00 quantifica tali costi in complessivi € 3.100,00.

Bisognerà effettuare dei lavori edilizi per il ripristino dell'intradosso del solaio presente nel doppio vano 1-2 soggiorno-pranzo a causa dell'accertata condizione di sfondellamento delle pignatte i cui costi si stimano in circa € 2.000,00 (importo maggiore rispetto a quello computato nell'**allegato 8a** ovvero constatazione delle condizioni dell'immobile a seguito di accesso perché intervento di sola messa in sicurezza), pertanto ai costi computati in precedenza si debbono aggiungere le opere di finitura. Mentre non avendo potuto accertare se le infiltrazioni sono ancora attive, nei costi non si sono computati gli eventuali oneri per l'eliminazione delle cause dei vizi, ovvero i costi per il rifacimento del lastrico solare che peraltro essendo copertura di tutti gli appartamenti sottostanti andrebbero ripartiti per 1/3 a carico del proprietario debitore e per i 2/3 a carico di tutti gli immobili sottostanti quali (locali garage al piano seminterrato e immobile di P.T.) e dunque non oggetto della procedura.

Inoltre sono presenti spese straordinarie dovute dal debitore per quota spurgo fossa settica per € 127,96. Infine per ciò che attiene le spese condominiali insolute, come detto al quesito "o", è in atto un giudizio incardinato dal Condominio di via Parco Cristallo N.85 Tremestieri Etneo (CT) nei confronti del debitore sig. XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, ed è stata iscritta ipoteca immobiliare Reg. Part. 1745 Reg. Gen. 18791 Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 2891 del 01/07/2022 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo (**allegato 16e**) per oneri condominiali ordinari impagati che alla data odierna ammontano ad € 7.440,69, costi da cancellare con il Decreto di Trasferimento.

3.21 Quesito "u", *"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";*

Come detto al precedente quesito "t", lo scrivente pertanto, ritiene opportuno quantificare tale riduzione del valore di mercato come di seguito specificato:

All'immobile 1) appartamento per civile abitazione, con accesso dalla palazzina "B" al civico 101 oggi 85 in via Parco Cristallo nel Comune di Tremestieri Etneo (CT), piano primo e sovrastante locale adibito a stenditoio e circostante terrazza piana calpestabile di pertinenza esclusiva, interno 3/C, identificato al N.C.E.U. del Comune di Tremestieri Etneo (CT) f.gl.7 p.la 259 sub.20, in considerazione della necessità di allineamento della planimetria catastale rispetto all'effettivo stato dei luoghi, in considerazione del proprio stato d'uso e manutenzione (intervento di ripristino per fenomeno di sfondellamento delle pignatte sull'intradosso del solaio del doppio vano 1-2 soggiorno-pranzo come da accertamento), in riferimento alla eventualità di dovere eliminare le cause delle infiltrazioni provenienti dalla terrazza di copertura, pertinenza di proprietà esclusiva, che le spese condominiali insolute saranno cancellate con il decreto di trasferimento, si ritiene congruo applicare una riduzione pari al 15% rispetto al valore di stima. Pertanto, al valore di stima quantificato in € 145.920,00 si sottrae una percentuale pari al 15%, da cui scaturisce una riduzione pari ad € 145.920,00 - € 21.888,00 = € 124.032,00 che ne è il valore complessivo in assenza di garanzia per vizi.

In conclusione, il valore del compendio staggito in esame, a seguito di applicazione della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi è complessivamente pari ad € 124.000,00, tenuto conto delle Raccomandazioni preliminari in cui si *"invita l'Esperto Stimatore ad approssimare il prezzo finale al migliaio più prossimo (evitando il dettaglio in centinaia/decine di euro)"*.

3.22 Quesito "v", *"indicazione sull'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";

In tale procedura come detto è presente un solo bene la cui titolarità è in capo al debitore esecutato sig. XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX per la quota pari a $\frac{1}{1}$, le cui caratteristiche non ne consentono il frazionamento. In particolare l'immobile 1) appartamento per civile abitazione, con accesso dalla palazzina "B" al civico 101 oggi 85 in via Parco Cristallo nel Comune di Tremestieri Etneo (CT), piano primo e sovrastante locale adibito a stenditoio e circostante terrazza piana calpestabile di pertinenza esclusiva, interno 3/C, identificato al N.C.E.U. del Comune di Tremestieri Etneo (CT) f.gl.7 p.lla 259 sub.20, è composto al piano primo da una superficie che presenta una distribuzione tale, da non permettere la realizzazione di due unità immobiliari, mentre la porzione posta al piano secondo pur avendo accesso autonomo dal pianerottolo di piano secondo posto all'interno della scala condominiale, oltretutto essere composta da una superficie troppo esigua, presenta una altezza utile netta da piano di calpestio all'intradosso del solaio pari a mt. 2,20 tale da non potersi considerare abitabile. In altre parole, a parere dello scrivente esperto stimatore non è opportuno un progetto di divisione in natura in quanto l'immobile non permetterebbe una idonea commerciabilità, e pertanto il bene non risulta comodamente divisibile, non si ritiene opportuno frazionare in due o più parti l'immobile. Pertanto vista la tipologia dell'immobile in oggetto, ovvero 1) immobile adibito ad appartamento per civile abitazione lo stesso va considerato come lotti unico:

Lotto 1) appartamento per civile abitazione, con accesso dalla palazzina "B" al civico 101 oggi 85 in via Parco Cristallo nel Comune di Tremestieri Etneo (CT), piano primo e piano secondo con sovrastante locale adibito a stenditoio

e circostante terrazza piana calpestabile di pertinenza esclusiva, interno 3/C, identificato al N.C.E.U. del Comune di Tremestieri Etneo (CT) f.gl.7 p.IIIa 259 sub.20. Si propone la formazione di un unico lotto vendibile in quanto bene non divisibile. Il valore di tale immobile è pari ad € 124.000,00. Il bene risulta essere per la quota di $\frac{1}{1}$ è nella piena proprietà del debitore esecutato [REDACTED] [REDACTED] giusto atto di Atto di Costituzione Rendita Vitalizia e Vincolo di Destinazione (**allegato 13a**).

Da ciò ne deriva che la quota spettante è pari a:

- debitore sig. XXXXXXX XXXXXX XXXXXXX, pari a $\frac{1}{1}$ = € 124.000,00

In conclusione in assolvimento al quesito "v", lo scrivente indica l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto, in quanto il cespite possiede una conformazione che non consente il frazionamento di ulteriori unità immobiliari. Inoltre il cespite risulta nella piena proprietà del debitore esecutato in unica quota omogenea.

Si riassume di seguito la quota in capo al debitore dell'intero compendio staggito:

- debitore sig. XXXXXXX XXXXXX XXXXXXX, importo complessivo pari a $\frac{1}{1}$ = € 124.000,00

3.23 Quesito "w", "*documentazione fotografica esterna e interna*"...omissis;

Di seguito si riporta la documentazione fotografica del cespite in esame. L'allegato rilievo fotografico, con le relative didascalie, mostra la situazione dell'immobile oggetto di stima. Negli **allegati 22a-22b-22c** si producono i rilievi planimetrici effettuati dallo scrivente con l'indicazione dei rilievi fotografici, mentre nell'**allegato 22d** si produce il rilievo metrico e fotografico con l'indicazione delle superfici di intradosso del solaio ammalorate e con l'indicazione delle variazioni delle tramezzature interne oggetto di variazione catastale al fine di aggiornare l'**allegato 20** planimetria catastale.

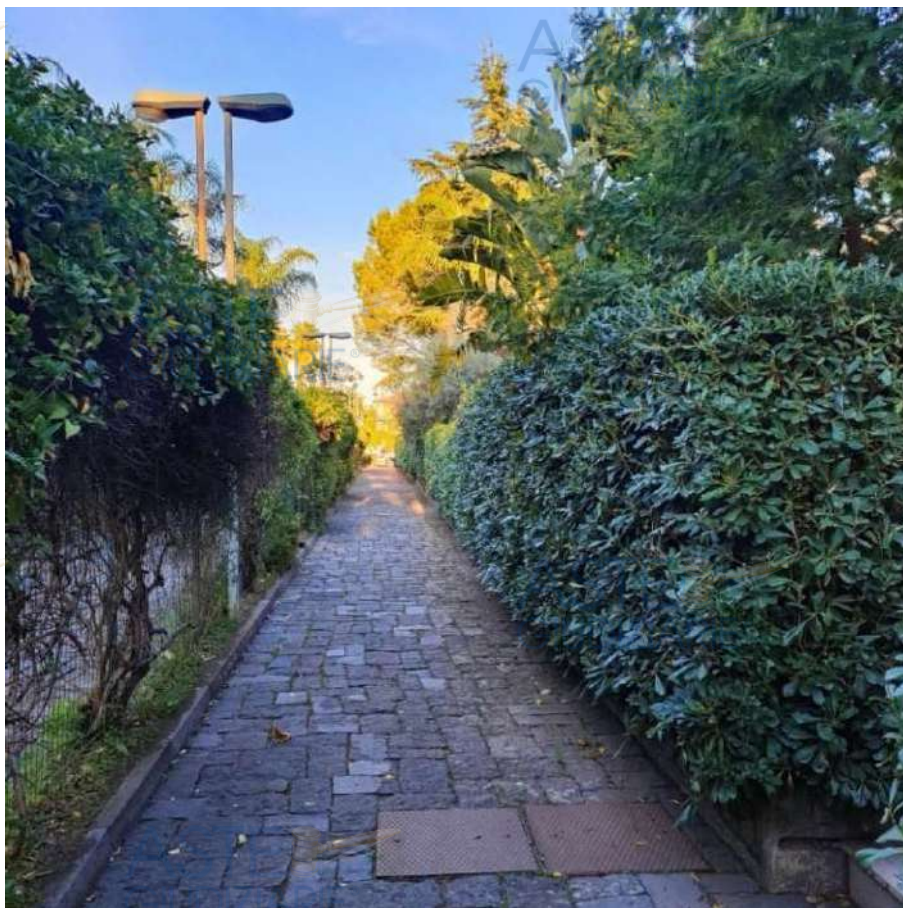


Foto 1: Vialetto condominiale di accesso – via Via Parco Cristallo n.101 oggi 85 Tremestieri Etneo(CT)



Foto2: Edificio condominiale – Immobile P.1-2 F.gl.7 P.IIa 259 Sub.20 Tremestieri Etneo(CT)



Foto3: Portoncino condominiale di accesso – Immobile P.1-2 F.gl.7 P.IIa 259 Sub.20 Tremestieri Etneo(CT)



Foto4: Scala condominiale di accesso – Immobile P.1-2 F.gl.7 P.IIa 259 Sub.20 Tremestieri Etneo(CT)



Foto5: Pianerottolo condominiale di P.1° – Immobile P.1-2 F.gl.7 P.Ila 259 Sub.20 Tremestieri Etneo(CT)

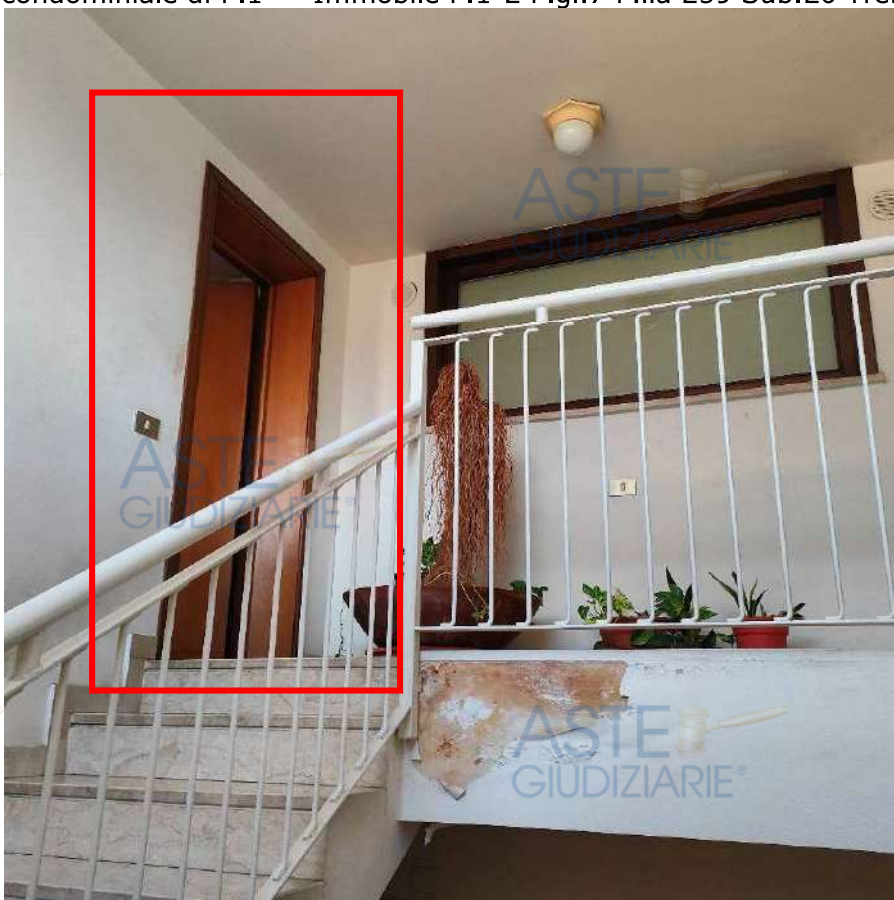


Foto6: Pianerottolo condominiale di P.2° – Immobile P.1-2 F.gl.7 P.Ila 259 Sub.20 Tremestieri Etneo(CT)



Foto7: Immobile Appartamento P.1° f.gl.7 p.lla 259 sub.20 – doppio Vano1-2 Soggiorno-Pranzo



Foto8: Immobile Appartamento P.1° f.gl.7 p.lla 259 sub.20 – doppio Vano1-2 Soggiorno-Pranzo



Foto9: Immobile Appartamento P.1° f.gl.7 p.lla 259 sub.20 – Accessorio Ingresso

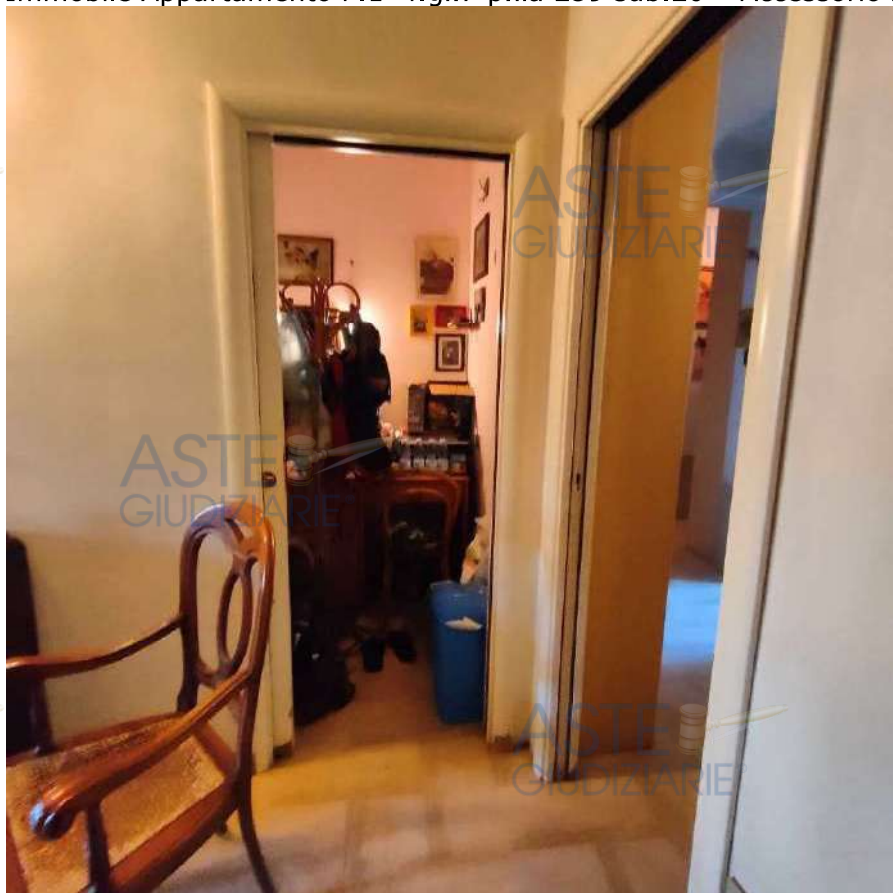


Foto10: Immobile Appartamento P.1° f.gl.7 p.lla 259 sub.20 – Accessorio Ripostiglio

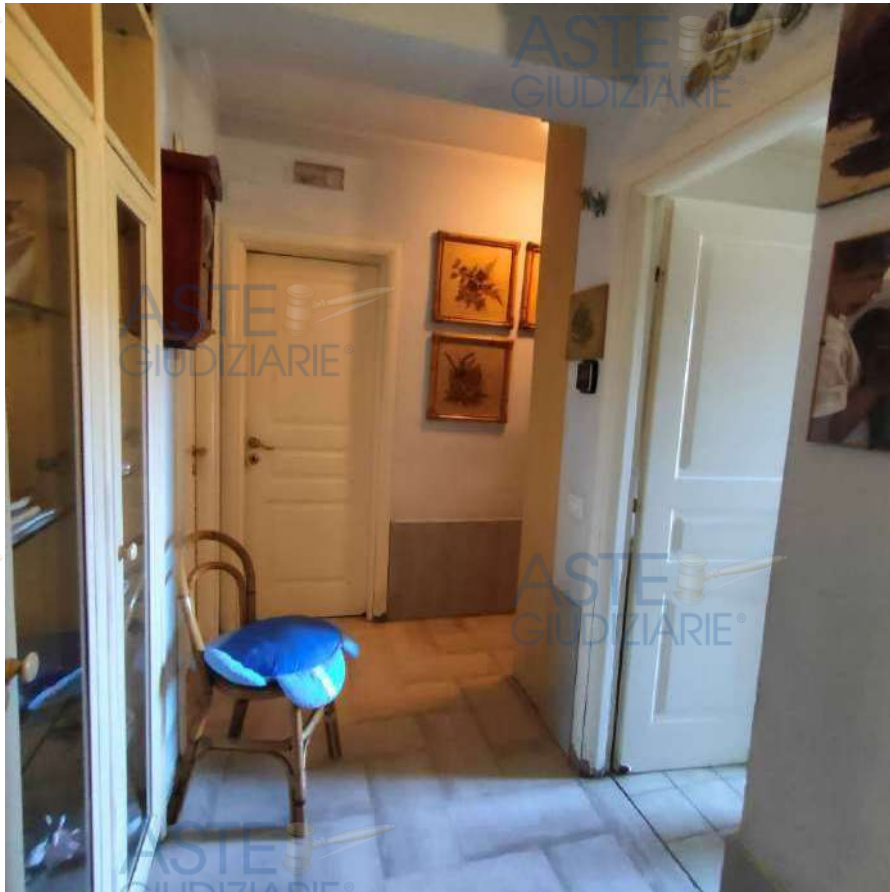


Foto11: Immobile Appartamento P.1° f.gl.7 p.Ila 259 sub.20 – Accessorio Disimpegno



Foto12: Immobile Appartamento P.1° f.gl.7 p.Ila 259 sub.20 – Accessorio Disimpegno

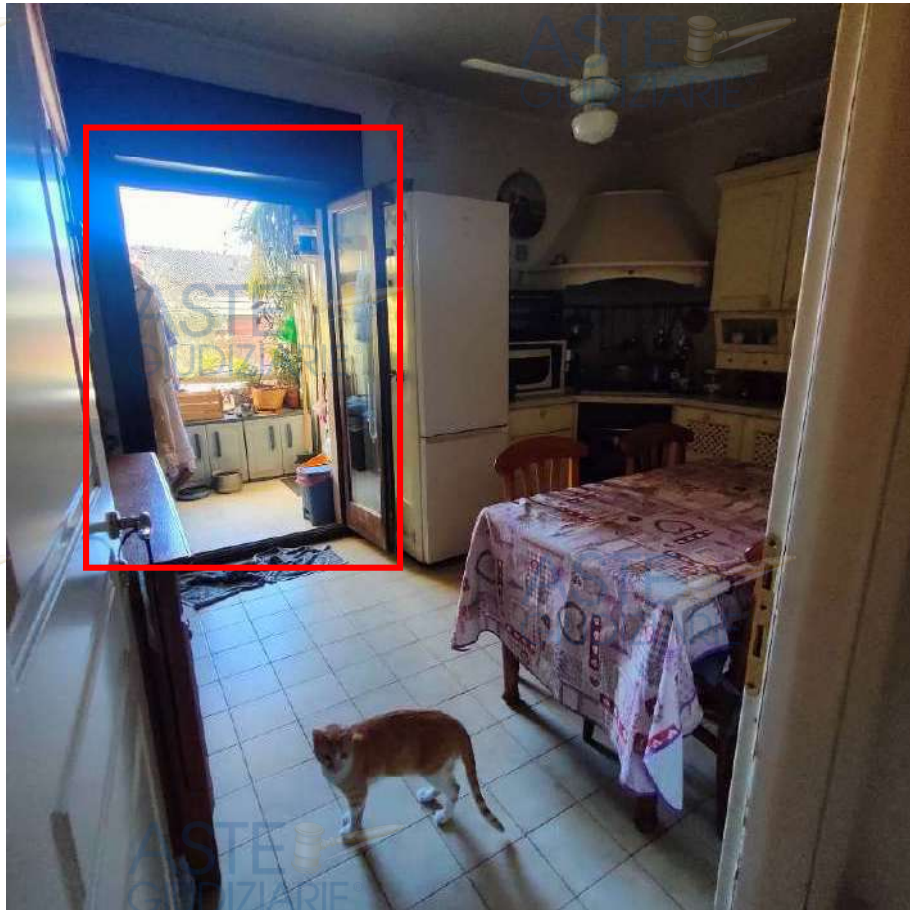


Foto13: Immobile Appartamento P.1° f.gl.7 p.IIa 259 sub.20 – Vano5 Cucina e Balcone2

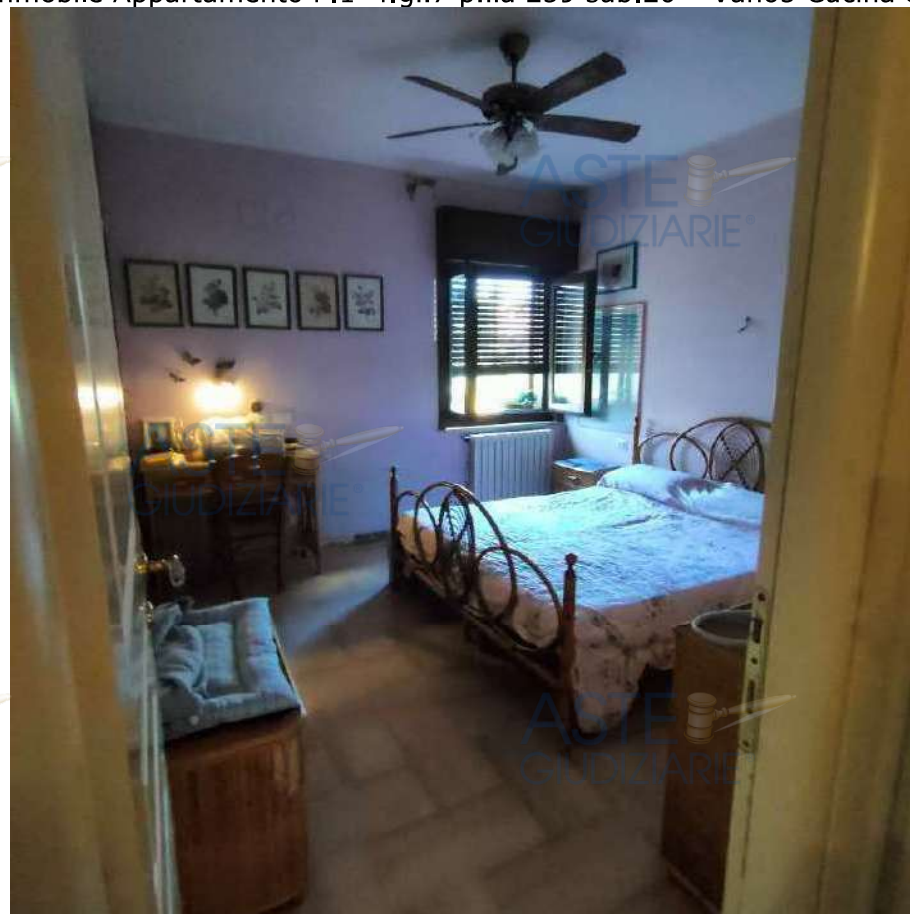


Foto14: Immobile Appartamento P.1° f.gl.7 p.IIa 259 sub.20 – Vano3 Letto



Foto15: Immobile Appartamento P.1° f.gl.7 p.Ila 259 sub.20 – Vano3 Letto

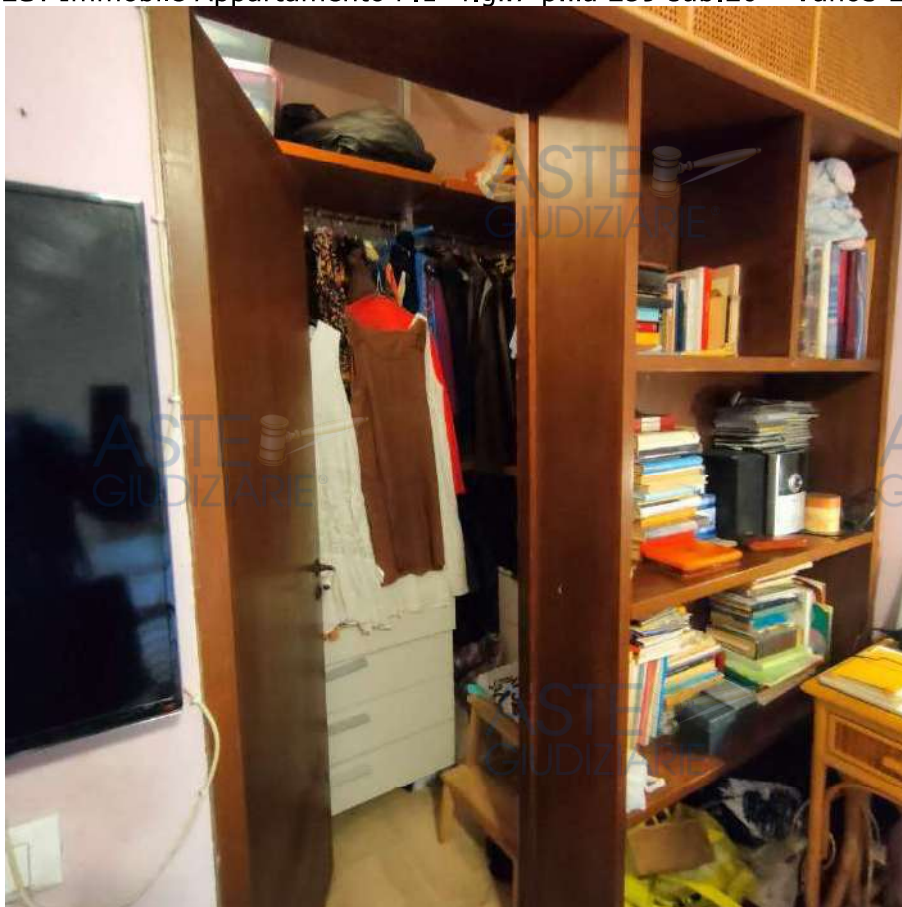


Foto16: Immobile Appartamento P.1° f.gl.7 p.Ila 259 sub.20 – Vano3 Letto – cabina armadio

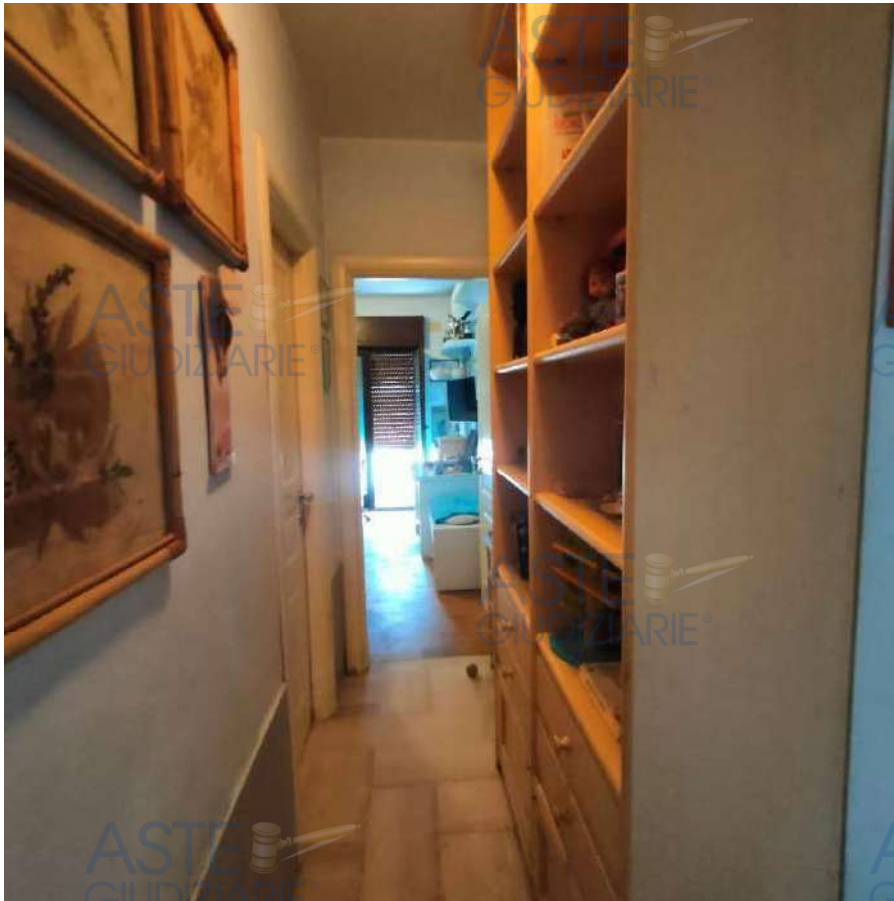


Foto17: Immobile Appartamento P.1° f.gl.7 p.IIa 259 sub.20 – Accessorio Disimpegno



Foto18: Immobile Appartamento P.1° f.gl.7 p.IIa 259 sub.20 – Accessorio W.C.1



Foto19: Immobile Appartamento P.1° f.gl.7 p.la 259 sub.20 – Accessorio W.C.1



Foto20: Immobile Appartamento P.1° f.gl.7 p.la 259 sub.20 – Accessorio W.C.2



Foto21: Immobile Appartamento P.1° f.gl.7 p.IIa 259 sub.20 – Vano4 Letto



Foto22: Immobile Appartamento P.1° f.gl.7 p.IIa 259 sub.20 – Vano4 Letto

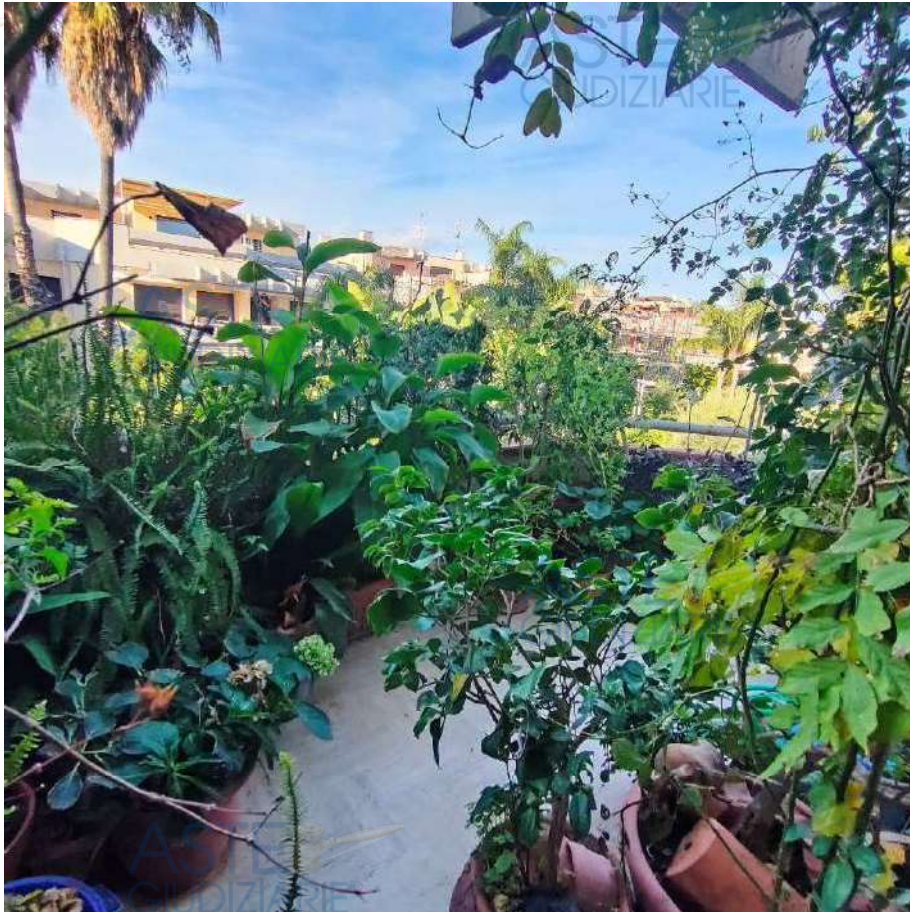


Foto23: Immobile Appartamento P.1° f.gl.7 p.lla 259 sub.20 – Balcone1 su cortile interno nord/ovest



Foto24: Immobile Appartamento P.2° F.gl.7 P.lla 259 Sub.20 – Locale vano adibito a stenditoio



Foto25: Immobile Appartamento P.2° F.gl.7 P.Ila 259 Sub.20 – Locale vano adibito a stenditoio



Foto26: Immobile Appartamento P.2° F.gl.7 P.Ila 259 Sub.20 – Terrazza a livello pertinenza esclusiva



Foto27: Immobile Appartamento P.2° F.gl.7 P.IIa 259 Sub.20 – Terrazza a livello pertinenza esclusiva

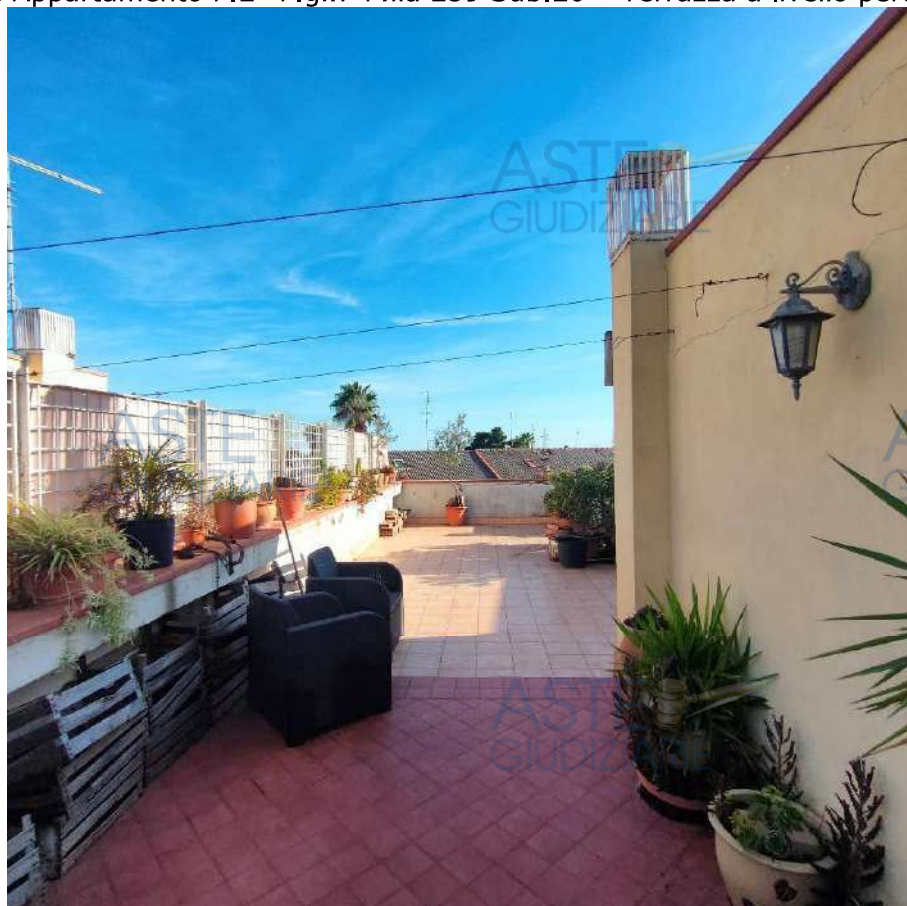


Foto28: Immobile Appartamento P.2° F.gl.7 P.IIa 259 Sub.20 – Terrazza a livello pertinenza esclusiva



Foto29: Immobile Appartamento P.2° F.gl.7 P.Ila 259 Sub.20 – Terrazza a livello pertinenza esclusiva



Foto30: Immobile Appartamento P.2° F.gl.7 P.Ila 259 Sub.20 – Terrazza a livello pertinenza esclusiva



Foto31: Immobile Appartamento P.2° F.gl.7 P.Illa 259 Sub.20 – Terrazza a livello pertinenza esclusiva

3.24 Quesito "x", *"accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita delle 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";*

Nella presente procedura esecutiva immobiliare è presente un bene pignorato. Tale bene come argomentato nei precedenti paragrafi 3.4 Quesito "d" e 3.5 quesito "e" risulta essere nella piena proprietà del debitore esecutato, pertanto non si tratta di bene indiviso ed inoltre il bene non risulta comodamente divisibile.

3.25 Quesito "y", *"nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la*

quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente";

Come argomentato ai precedenti quesiti "u", "v" ed "x", nella Procedura Esecutiva Immobiliare in oggetto è presente un solo bene pignorato, esso risulta essere in piena proprietà del proprietario debitore per la quota pari a $\frac{1}{1}$. Tenuto conto delle caratteristiche del cespite, ovvero l'impossibilità di frazionare in alcun modo l'immobile, si propone la vendita in un lotto omogeneo, ed in particolare:

Lotto 1 - appartamento per civile abitazione, con accesso dalla palazzina "B" al civico 101 oggi 85 in via Parco Cristallo nel Comune di Tremestieri Etneo (CT), piano primo e piano secondo con sovrastante locale vano adibito a stenditoio e circostante terrazza piana calpestabile di pertinenza esclusiva, interno 3/C, identificato al N.C.E.U. del Comune di Tremestieri Etneo (CT) f.gl.7 p.lla 259 sub.20, il cui valore complessivo è pari ad € 124.000,00, da cui la quota sarà:

- debitore sig. XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXX, pari a $\frac{1}{1}$ = € 124.000,00

Pertanto nella Procedura Esecutiva Immobiliare in oggetto non sono presenti quote di dividendi.

Capitolo 4 – Conclusioni, sintesi e dati principali

Lotto 1) unità immobiliare urbana adibita a civile abitazione composta al piano primo (seconda elevazione fuori terra) da cinque vani utili ed accessori e al piano secondo (terza elevazione fuori terra) dal sovrastante vano adibito a stenditoio e circostante terrazza piana calpestabile di pertinenza esclusiva, quest'ultima che funge da copertura per tutti gli altri immobili sottostanti, a cui si accede sia mediante scala interna, sia mediante accesso autonomo dal pianerottolo di piano secondo posto all'interno della scala condominiale, il tutto facente parte della palazzina "B" interno 3/C di un complesso in condominio il cui ingresso avviene dal civico 101 oggi 85 della via Parco Cristallo nel Comune di Tremestieri Etneo (CT). Censita al N.C.E.U. del Comune di Tremestieri Etneo (CT) f.gl.7 p.lla 259 sub.20 cat. catastale A/2, classe 6, Consistenza Vani 6 – Superficie Catastale Totale: 128m² Totale: escluse aree scoperte:113 m² – Rendita Euro 557,77, nella piena proprietà del debitore esecutato sig. XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXX per la quota pari a 1/1, di stato civile celibe, residente presso altro indirizzo, il bene non risulta in comproprietà con altri soggetti. L'immobile risulta dotato di regolare concessione edilizia e certificato di abitabilità ed agibilità, pertanto l'immobile risulta conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia. L'immobile dovrà essere oggetto di variazione catastale al fine di aggiornare la planimetria catastale in atti, a causa di una diversa distribuzione interna. Le spese condominiali annue ammontano a circa € 780,00, ovvero € 130,00/bimestre.

Prezzo-base pari ad € 124.000,00 diconsi EURO centoventiquattromila/00.

Tanto si rassegna in assolvimento all'incarico ricevuto rimanendo a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Catania, lì 13 gennaio 2026

L'Esperto Stimatore
arch. Filippo Marino

pag. 74 di 78

INDICE ALLEGATI:

- 1-All.1a** Decreto di Nomina dell'esperto;
- 2-All.1b** Notificazione di cancelleria ai sensi del D.L. 179-2012;
- 3-All.2a** Verbale di Accettazione e Giuramento Esperto Stimatore;
- 4-All.2b** Deposito Verbale di Accettazione e Giuramento Esperto Stimatore;
- 5-All.3a** Mail-Pec Convocazione Inizio Operazioni Peritali;
- 6-All.3b** Lettera Convocazione Avv.ti G. e B. Gargani per Creditore Procedente;
- 7-All.3c** Lettera di Convocazione Sig. XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXX Debitore;
- 8-All.3d** Lettera di Convocazione Dott. A. F. Gemma Custode del Beni;
- 9-All.4a** Consegna Convocazione Avv.ti G. e B. Gargani per Creditore Procedente;
- 10-All.4b** Consegna Convocazione Sig. XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXX Debitore;
- 11-All.4c** Consegna Convocazione Dott. A. F. Gemma Custode del Beni;
- 12-All.5a-5b** Verbal di Inizio e Prosieguo Operazioni Peritali;
- 13-All.6** Verbale Accesso Dott. A. F. Gemma Custode del Bene;
- 14-All.7** Atto di Costituzione Avv. M. G. Patti per XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXX Debitore;
- 15-All.8a** Constatazione Esperto Stimatore su Stato Immobile.pdf;
- 16-All.8b** Trasmissione Constatazione Stato Immobile Esperto Stimatore;
- 17-All.9a** Consegna Trasmissione Constatazione Stato dell'Immobile Avv.ti G. e B. Gargani per Creditore Procedente;
- 18-All.9b** Consegna Trasmissione Constatazione Stato Immobile Avv. M.G. Patti per il Debitore;
- 19-All.9c** Consegna Trasmissione Constatazione Stato Immobile Custode dei Beni;
- 20-All.10a** Custode dei Beni relazione con istanza al G.ES.;
- 21-All.10b** Notifica Custode dei Beni relazione con istanza al G.ES.;
- 22-All.11a** CHECK-LIST-ESPERTO-STIMATORE;
- 23-All.11b** Accettazione Deposito CHECK-LIST-ESPERTO-STIMATORE;
- 24-All.12a** Pignoramento immobiliare notificato;

25-All.12b Trascrizione del Pignoramento Reg.Gen.59272 Reg.Part.44230;

26-All.13a Atto di Costituzione Rendita Vitalizia e Vincolo di Destinazione;

27-All.13b Trascrizione Atto di Costituzione Rendita Vitalizia Reg.Gen.19878
Reg.Part.16298;

28-All.13c Trascrizione Atto Vincolo Destinazione Reg.Gen.19879 Reg.Part.16299;

29-All.14 Atto di Provenienza Notaio Enrico Fenoaltea del 28.07.1988 Reg.Par.22297
Reg.Gen.30041 e Nota di Trascrizione;

30-All.15 Atto Provenienza Notaio Ardini del 14/12/2005 Rep.n.2068 e Racc.n.566;

31-All.16a Ispezione Ipotecaria per Atto Provenienza 28.07.1988 Reg.Par.22297
Reg.Gen.30041;

32-All.16b Ispezione Ipotecaria Imm.F.gl.7 P.IIa 259 Sub.20 dal 1980-2025;

33-All.16c Trascrizione Ipoteca Sig.ri XXXXXXXX-XXXXXXXXXX;

34-All.16d Trascrizione Domanda Giudiziale;

35-All.16e Iscrizione Ipoteca Decreto Ing. CONDOMINIO PARCO CRISTALLO 85;

36-All.17 Certificazione notarile Niccolò Tiecco del 07/12/2023 567 II comma cpc;

37-All.18 Mappa Catastale Imm.F.gl.7 P.IIa 259 Sub.20, Tremestieri Etneo (CT);

38-All.19 Visura Storica Imm.F.gl.7 P.IIa 259 Sub.20, Tremestieri Etneo (CT);

39-All.20 Planimetria Catastale Imm.F.gl.7 P.IIa 259 Sub.20, Tremestieri Etneo (CT);

40- All.21 Certificato Contestuale Debitore XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX;

41-All.22a Rilievo Metrico e Fotografico Google Maps Inquadramento Territoriale;

42-All.22b Rilievo Metrico e Fotografico Imm.F.gl.7 P.IIa 259 Sub.20 P.1°;

43-All.22c Rilievo Metrico e Fotografico Imm.F.gl.7 P.IIa 259 Sub.20 P.2°;

44-All.22d Rilievo con Indicazioni Difformità Danni Imm.P.1°F.gl.7 P.IIa 259 Sub.20;

45-All.23a Richiesta Certificato Destinazione Urbanistica Immobile P.1°-P.2° F.gl.7
P.IIa 259 Sub.20 Comune Tremestieri Etneo (CT);

46-All.23b Certificato Destinazione Urbanistica Immobile P.1°-P.2° F.gl.7 P.IIa 259
Sub.20 Comune Tremestieri Etneo (CT);

- 47-**All.24a Richiesta accesso agli atti Urbanistica Comune di Tremestieri Etneo (CT);
- 48-**All.24b Certificato di Abitabilità e Agibilità Imm. P.1°-P.2° F.gl.7 P.IIa 259 Sub.20
Comune Tremestieri Etneo (CT);
- 49-**All.24c Concessione Edilizia n.29/82 del 8.2.1983 e voltura alla Residenza
Carducci del 20.2.1985 Immobile P.1°-P.2° F.gl.7 P.IIa 259 Sub.20 Comune
Tremestieri Etneo (CT);
- 50-**All.25a Richiesta Resoconto Spese Condominiali Amministratore Pro-Tempore;
- 51-**All.25b Resoconto Spese Condominiali Insolite Amministratore Pro-Tempore;
- 52-**All.26 Banca dati delle quotazioni immobiliari Imm. F.gl.7 P.IIa 259 Sub.20;
- 53-**All.27 Perizia versione privacy, nel rispetto delle prescrizioni in materia di
tutela della privacy (destinata alla pubblicazione);
- 54-**All.28 Ricevuta Pagamento Convocazione [REDACTED];
- 55-**All.29 Diritti Segreteria Rilascio Cert. Dest. Urb. Imm.F.gl.7 P.IIa 259 Sub.20;
- 55-**All.30 Ricevuta Servizi di Conservatoria dei Registri Immobiliari per Ispezioni
Ipotecarie Imm. F.gl.7 P.IIa 259 Sub.20;
- 56-**All.31 Ricevuta pagamento per copia Atto di Costituzione Rendita Vitalizia e
Vincolo di Destinazione Notaio Messina Sebastiano del 27/03/2013;
- 57-**All.32 Ricevuta Pagamento Copia Atto Notaio Ardini Maria del 14/12/2005;
- 58-**All.33a-33b Ricevuta di avvenuta consegna spedizione della relazione e degli
allegati Avv.ti Guido e Benedetto Gargani per Creditore Procedente;
- 59-**All.33c Ricevuta di avvenuta consegna spedizione della relazione e degli allegati
Avv. Maria Gaetana Patti per il Debitore Esecutato;
- 60-**All.33d Ricevuta di avvenuta consegna spedizione della relazione e degli allegati
al Custode dei Beni Pignorati Sig. dott. A.F. Gemma;
- 61-**All.34 Documentazione attestante la trasmissione della perizia alle parti,
unitamente ad una dichiarazione in cui, per ciascuna parte, si indica la data di
spedizione / trasmissione;

62-All.35 Specifica delle competenze tecniche;

63-All.36 Istanza di liquidazione;

64-All.37a-37b-37c-37d Ricevute di avvenuto deposito telematico della relazione e degli allegati codice esito2;

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®