TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: **Relazione di consulenza tecnica d'ufficio disposta dal G.E. Ill.ma dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli in merito al giudizio N° 869/2024 R.G.E.**

Premessa. A seguito dell'ordinanza del 17/12/2025, notificata allo scrivente il 07/05/2026, il G.E. Ill.ma dott.ssa Mangiameli, nominava il sottoscritto, dott. ing. Angelo Vincenzo Mazza, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania, sez. A, al n° 4103 ed iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Giudice al n° 1269, consulente tecnico d'ufficio nella causa in epigrafe.

Quanto sopra premesso lo scrivente C.T.U., sulla scorta di tutti gli elementi acquisiti, espone la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio che si articola nei seguenti paragrafi:

1. descrizione del mandato;
2. operazioni peritali;
3. identificazione del bene pignorato;
4. descrizione dell'immobile pignorato;
5. occupanti;
6. catasto;
7. provenienza e titolarità;
8. conformità urbanistica ed anno di costruzione;
9. iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
10. valutazione;
11. Millesimi e debiti verso il Condominio;

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

Firmato Da: ANGELO VINCENZO MAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d402bbf7a347980

12. piano di vendita.

1. <u>Descrizione del mandato</u>. Il mandato, così come espresso nel verbale di conferimento dell'incarico (Allegato **A**), richiede che il C.T.U.

"*a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*

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

c) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando altresì se essi siano in comproprietà 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 evidenza che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

d) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la

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

Firmato Da: ANGELO VINCENZO MAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d402bbf7a347980

produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

e) segnali tempestivamente al Giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi quindi le formalità (trascrizioni e iscrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

g) provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento della 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 alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

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

i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la 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

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

Firmato Da: ANGELO VINCENZO MAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d402bbf7a347980

della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j) verifichi inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della Legge 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 costo costruzione), quantificandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una determinazione precisa; precisi, infine, se esistano procedure amministrative e sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanza di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.

k) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti, nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

l) elenchi ed individui i beni evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare evidenziando la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, numero civico, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si

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

Firmato Da: ANGELO VINCENZO MAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d402bbf7a347980

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 di contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato.

n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo ove necessario alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

o) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

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

Firmato Da: ANGELO VINCENZO MAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d402bbf7a347980

p) accerti nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

q) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota, il perito predisponga 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 quante 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 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

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

Firmato Da: ANGELO VINCENZO MAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d402bbf7a347980

procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente"

L'ill.ma Giudice dott.ssa Mangiameli, assegnava al sottoscritto termine fino a 30 gg prima dell'Udienza fissata per il giorno 05/10/2026.

2. <u>Operazioni peritali</u>. Il sottoscritto ha provveduto ad estrarre telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Catania (già Agenzia del Territorio) le planimetrie catastali e le visure catastali.

Come è possibile trovar riscontro dal verbale di operazioni peritali (Allegato **B**), l'accesso è avvenuto in data 23/03/2026 alle ore 16:30, presso i luoghi oggetto di causa siti in Catania – Via Curia n. 223 alla presenza del custode Giudiziario nominato, avv. Roberto Caruso, nonché di un delegato del debitore esecutato. Lo scrivente ha quindi potuto condurre i rilievi planimetrico fotografici utili all'espletamento dell'incarico ricevuto. IN tale occasione non è stato possibile accedere al vano garage, non essendo il delegato in possesso delle chiavi.

Un secondo accesso è stato quindi condotto il 19/06/2026 alle ore 08:10 in presenza del custode Giudiziario, avv. Roberto Caruso, il quale entrato in possesso dell'immobile ha consentito l'ispezione del vano non visionato nel corso del precedente incontro tecnico.

In virtù delle risultanze scaturenti dai sopralluoghi e dai rilievi effettuati, nonché dalle ricerche espletate presso gli uffici competenti, si sono acquisiti gli elementi necessari che permettono di rispondere ai quesiti posti.

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

Firmato Da: ANGELO VINCENZO MAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d402bbf7a347980

3. <u>Identificazione dei beni pignorati</u>. Dall'atto di pignoramento immobiliare del 04/11/2024, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 07/01/2025 ai numeri 250 di registro generale e 198 di registro particolare a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Milano contro il debitore esecutato, risultano i seguenti immobili:

"*1. abitazione di tipo popolare al piano terra, in, Catasto al foglio 21, particella 460 subalterno 2, categoria A/4, classe 4, vani catastali 2,5, rendita € 85,22;*

2. abitazione di tipo popolare al piano primo, in Catasto al foglio 21, particella 460 subalterno 3, categoria A/4, classe 4, vani catastali 4, rendita € 136,34;

3. abitazione di tipo popolare al piano secondo, in Catasto al foglio 21, particella 460 subalterno 4, categoria A/4, classe 4, vani catastali 4, rendita € 136,34";

<u>I dati catastali identificativi del bene pignorato sono corretti</u>.

4. <u>Descrizione degli immobili pignorati</u>



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

Firmato Da: ANGELO VINCENZO MAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d402bbf7a347980

Descrizione. L'immobile, che consta in una palazzina per civile abitazione, dotata di n. 3 elevazioni fuori terra, è sito in una zona centrale del Comune di Catania, ove è possibile raggiungere comodamente a piedi negozi di ogni genere. L'immobile presenta al piano terra una lieve modifica rispetto alle allegate planimetrie catastali (Allegati C, **D, E**). La modifica in questione consta nella chiusura del varco interno di accesso al vano garage.

L'attuale stato dell'immobile (piano terra) è indicato nell'allegato elaborato grafico (Allegato **F**).

I soffitti sono piani e l'altezza soffitto-calpestio è pari a circa 3,00 ml

Le superfici relative ai vari ambienti dell'immobile sono di seguito indicate:

Appartamento sito nel Comune di Catania – Via Curia 223 – piano terra

1. Vano : 13,95 m^2
2. Garage: 20,25 m^2
3. Lavanderia: 2,58 m^2
4. Disimpegno: 7,59 m^2

Totale superficie utile coperta **44,37 m^2**

Appartamento sito nel Comune di Catania – Via Curia 223 – piano primo

5. Vano : 19,13 m^2
6. Vano: 15,72 m^2
7. Vano: 18,00 m^2
8. Cucina: 11,84 m^2
9. WC: 3,24 m^2
10. Disimpegno: 1,80 m^2

Totale superficie utile coperta **69,73 m^2**

11. Balcone Est: 1,32 m^2

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

Firmato Da: ANGELO VINCENZO MAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d402bbf7a347980

Totale superficie utile coperta	**1,32 m^2**

Appartamento sito nel Comune di Catania – Via Curia 223 – piano secondo

1.	Vano :	18,06 m^2
2.	Vano:	15,05 m^2
3.	Cucina:	6,41 m^2
4.	WC:	1,84 m^2
5.	Disimpegno:	3,80 m^2
6.	Ripostiglio:	1,20 m^2
7.	Veranda:	6,75 m^2
	Totale superficie utile coperta	**53,11 m^2**
8.	Terrazzo:	23,25 m^2
	Totale superficie utile coperta	**23,25 m^2**

Rifiniture. Per come risulta dall'allegato compendio fotografico (Allegato **G**), tutto il fabbricato in cui sono allocati gli immobili oggetto di causa verte in condizioni di degrado ed abbandono. Si rilevano diversi danni nei soffitti dovuti ad infiltrazioni da umidità dai piani superiori. Gli ambienti sono ingombri di masserizie. Gli impianti idrico ed elettrico sono presenti ma non è stato possibile verificarne la funzionalità.

I pavimenti sono realizzati in parte in gres porcellanato in parte in scaglietta di marmo. Gli infissi esterni sono realizzati in metallo con vetro singolo. Gli infissi interni, ove presenti sono realizzati in legno tamburato.

L'immobile per essere reso abitabile necessita di un ingente intervento di ristrutturazione

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

Firmato Da: ANGELO VINCENZO MAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d402bbf7a347980

5. <u>Occupanti e stato civile dei debitori esecutati</u>. Al momento del sopralluogo l'immobile risultava disabitato. Le chiavi erano in possesso di un'agenzia immobiliare incaricata della vendita. Tuttavia, già al secondo accesso il custode giudiziario nominato era entro in possesso dei luoghi.

Il debitore esecutato risulta coniugato in regime di separazione legale dei beni, per come si evince dal contratto di mutuo del 06/09/2010 nonché dall'atto di compravendita di pari data, entrambi ai rogiti del Notaio Mazzullo versati in atti.

6. <u>Catasto</u>. Dalle ricerche catastali, di cui si può trovare riscontro nelle allegate visure catastali storiche (Allegati **H, I, L**), gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano così censiti:

Catasto: **Fabbricati** / Sezione Urbana: **--** /Comune: **Catania** / Partita: **1025572** / Foglio: **21** / Particella: **460** / Sub: 2 / Zona censuaria: **1** / Categoria: **A/4** / Classe: **4** / Consistenza: **2,5 vani** / Superficie Catastale totale **44 m²** escluse aree esterne **44 m²** / Rendita: € **85,22** / Ubicazione: **VIA CURIA n. 223 Piano T**

****

Catasto: **Fabbricati** / Sezione Urbana: **--** /Comune: **Catania** / Partita: **1025572** / Foglio: **21** / Particella: **460** / Sub: 3 / Zona censuaria: **1** / Categoria: **A/4** / Classe: **4** / Consistenza: **4 vani** / Superficie Catastale totale **96 m²** escluse aree esterne **96 m²** / Rendita: € **136,34** / Ubicazione: **VIA CURIA n. 223 Piano 1**

****

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

Firmato Da: ANGELO VINCENZO MAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d402bbf7a347980

Catasto: **Fabbricati** / Sezione Urbana: **--** /Comune: **Catania** / Partita: **108044** / Foglio: **21** / Particella: **460** / Sub: 4 / Zona censuaria: **1** / Categoria: **A/4** / Classe: **4** / Consistenza: **4 vani** / Superficie Catastale totale **73 m^2** escluse aree esterne **75 m^2** / Rendita: € **136,34** / Ubicazione: **VIA CURIA n. 223 Piano 2**

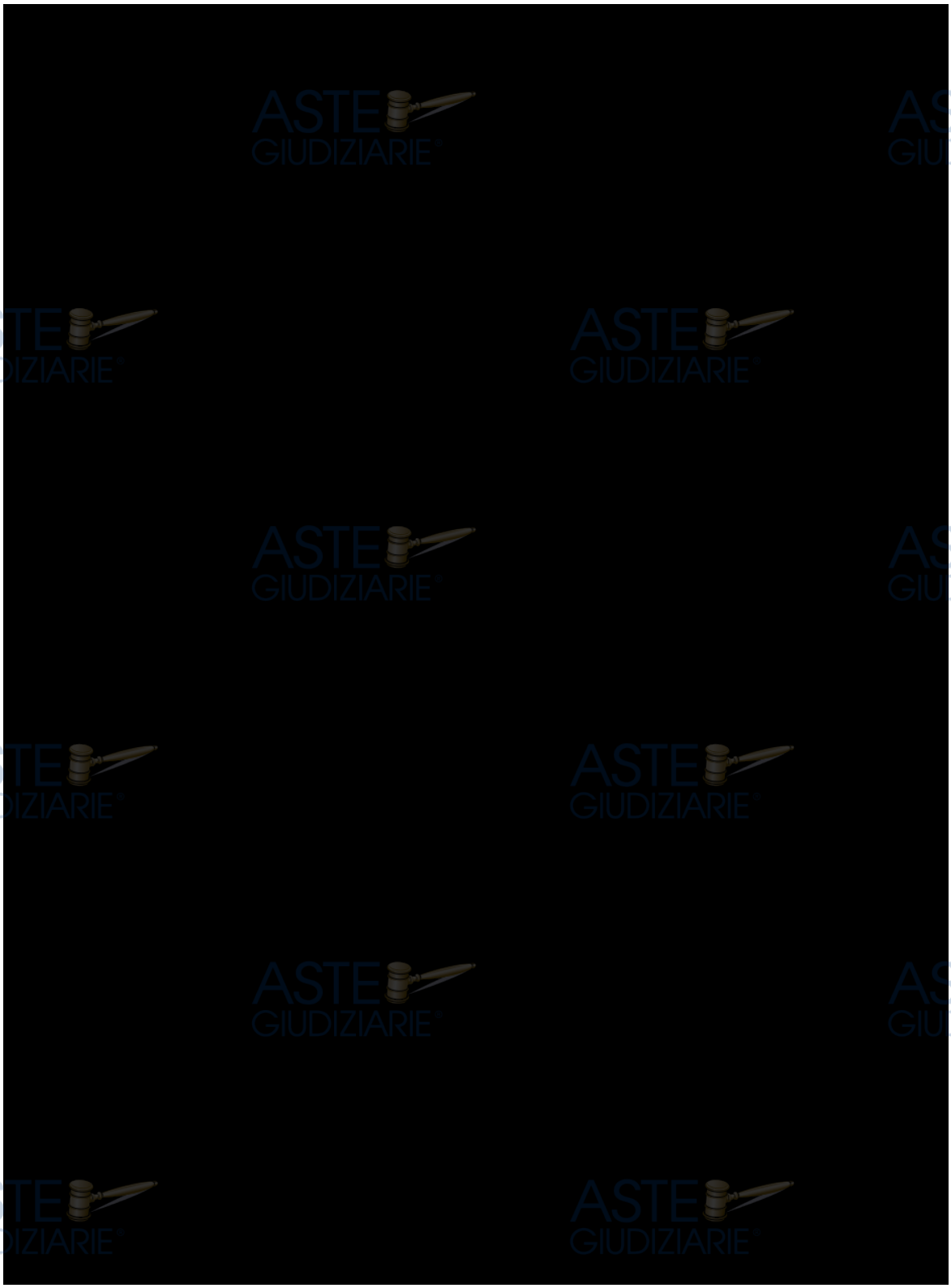
7. <u>Provenienza e titolarità</u>. Da un'analisi della documentazione ipocatastale presente nel fascicolo della creditrice procedente, nonché dall'analisi dell'atto di acquisto dell'immobile, lo scrivente ha avuto modo di accertare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data del pignoramento immobiliare. Si da di seguito una descrizione della titolarità dell'immobile del compendio immobiliare.

Gli immobili oggetto di mandato sono pervenuti al debitore esecutato, in



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

Firmato Da: ANGELO VINCENZO MAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d402bbf7a347980



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

Firmato Da: ANGELO VINCENZO MAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d402bbf7a347980



8. <u>Conformità urbanistica ed anno di costruzione</u>. Dall'analisi dell'atto di acquisto (Allegato **N**) l'immobile risulta essere stato edificato prima del settembre 1967. A giudizio dello scrivente tuttavia si rilevano alcuni

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

Firmato Da: ANGELO VINCENZO MAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d402bbf7a347980

ampliamenti realizzati in data successiva a quella in questione. In particolare si rileva al piano secondo la presenza di una struttura con tetto a doppia falda e pannelli in termo copertura, oltre ad una struttura attigua con copertura piana nonché una veranda che di certo non appartengono alla costruzione originaria, per quanto inserite nella relativa planimetria catastale.

Lo scrivente ha dunque cercato di interpellare il Comune di Catania chiedendo delucidazione in merito a mezzo PEC inviata il 15/07/26, registrata al n. di protocollo 00336727 del 16-07-2026, come da ricevuta allegata (Allegato O), rimasta inevasa fino alla data di stesura della presente.

Alla luce di quanto esposto si conclude che la veranda, potrà di certo essere regolarizzata ai sensi della L.R. 04/2003 corrispondendo un onere di € 50,00 per ogni mq di superficie coperta e dunque sostenendo una spesa complessiva pari a:

$$6{,}75\ m^2 \times 50{,}00\ €/m^2 = €\ 337{,}50$$

Oltre all'onorario di un tecnico che dovrà redigere apposita CILA e valutabile in circa € 600,00.

In merito ai due ampliamenti, laddove si verificherà che gli stessi non risultano autorizzati si dovrà procedere alla loro demolizione con un costo presunto di circa € 4.000,00

9. <u>Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</u>. Dall'analisi della documentazione presente nel fascicolo di parte e dalle ricerche condotte dallo scrivente (Allegato **P**) è emerso che l'esecutato detiene la piena proprietà degli immobili oggetto di causa, per come indicato nell'atto introduttivo del

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

Firmato Da: ANGELO VINCENZO MAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d402bbf7a347980

Giudizio. Si elencano di seguito le formalità pregiudizievoli reperite gravanti su tutto il compendio pignorato:

Trascrizioni pregiudizievoli.

1) atto di pignoramento immobiliare del 04/11/2024, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 07/01/2025 ai numeri 250 di registro generale e 198 di registro particolare a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Milano contro il debitore esecutato.

Iscrizioni Pregiudizievoli

2) Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 08/09/2010 ai nn. 48261/11137 per complessivi € 322.500,00 (sorte capitale € 215.000,00) contro entrambi i debitori esecutati.

Con il decreto di trasferimento, a giudizio dello scrivente, dovranno essere cancellate tutte le formalità indicate nel presente paragrafo,

10. **<u>Valutazione</u>**. La determinazione dell'attuale valore di mercato degli immobili si ottiene tenendo conto dello stato in cui si trovano, dei loro pregi, dei difetti e di tutte le altre sue caratteristiche sia intrinseche che estrinseche (vedasi paragrafi "descrizione degli immobili" e "rifiniture"). Secondo la dottrina estimativa tale valore risulterà come media dei valori ottenuti applicando i metodi di stima: nel caso specifico verranno applicati il metodo "sintetico" e quello "analitico". Verranno di seguito esposti i due metodi di stima utilizzati che poi verranno applicati per ognuno degli immobili oggetto di procedura.

Valutazione a mezzo metodo sintetico: Questo metodo consiste nell'effettuare una serie di indagini di mercato riferite all'epoca della stima,

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

Firmato Da: ANGELO VINCENZO MAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d402bbf7a347980

costruire una scala di valori unitari per immobili similari ed inserire quello da valutare comparativamente nella scala. Per tenere conto nella stima delle superfici scoperte (in accordo con quanto a suo tempo stabilito nella legge 27/07/78 N° 392 – art. 13) si trasformeranno queste superfici in "nette coperte fittizie", moltiplicandole per un coefficiente riduttivo pari a 0,25. Per quanto concerne la corte questa verrà moltiplicata per un coefficiente correttivo pari a 0,10.

Valutazione a mezzo metodo analitico: Questo metodo consente di pervenire al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinario netto ottenibile dall'immobile. Valutando il valore mensile dell'affitto alla data di redazione della presente perizia, in base ad una libera contrattazione di mercato, si calcola il reddito annuo semplicemente moltiplicando il valore mensile dell'affitto per 12, somma che rappresenta il reddito lordo medio annuo. Il reddito netto si ricava sottraendo al reddito lordo così determinato, le spese per i lavori periodici, di manutenzione ordinaria e straordinaria, le imposte, le spese di sfitto e le inesigibilità. Tali spese si stima che ammontino a circa il 30% del reddito lordo. Successivamente per il tipo di immobile si assume un tasso di capitalizzazione (derivante dal rapporto fra reddito annuo ricavabile e relativo valore di similari immobili della zona) che per gli immobili oggetto di stima è pari al valore r = 0,03. Si divide quindi il valore del reddito netto annuo per il tasso di capitalizzazione ottenendo quindi il valore venale analitico dell'immobile.

Si evidenza che purtroppo, nel caso di specie non è possibile l'applicazione del metodo analitico stante 'impossibilità di reperire immobili in locazione

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

Firmato Da: ANGELO VINCENZO MAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d402bbf7a347980

nelle medesime condizioni manutentive di quelli oggetto di procedura. Alla luce di ciò si applicherà il solo metodo sintetico.

****

Appartamento sito in Catania – Via Curia 223 – Piani Terra, Primo e Secondo

Superficie netta coperta reale: 167,21 m^2

Superficie scoperta m^2 24,57x0,25: 6,14 m^2

TOTALE SUPERFICIE NETTA CONVENZIONALE 173,35 m^2

In seguito ad indagini di mercato, date le caratteristiche e lo stato manutentivo dell'immobile, si è accertato che il valore medio di mercato, per immobili di tale tipologia, si aggira intorno ai € 450,00 al metro quadrato di superficie netta coperta

Secondo il metodo sintetico si ha quindi: **valore venale sintetico dell'immobile**:

V_S = 173,35 m^2 x €/m^2 450,00 = € 78.007,50 (*diconsi euro settantottomilasette/50*)

Ai sensi del punto *m* del mandato, considerato lo stato dell'immobile, a giudizio di questo CTU, è opportuno considerare una riduzione del valore stimato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 15%. Alla luce di ciò il valore dell'immobile in questione è pari a:

€ 78.007,50– 15% di € 78.007,50 = € 66.306,38.

Dalla somma di cui sopra inoltre si dovranno dedurre le somme per l'eliminazione delle difformità citate nel precedente par. 8 pari a circa € 4.937,50

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

Firmato Da: ANGELO VINCENZO MAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d402bbf7a347980

In cifra tonda si ha: Valore di mercato dell'immobile nelle sue condizioni attuali: **€ 61.500,00** *(diconsi euro sessantunomilacinquecento/00).*

11. <u>Millesimi e Debiti Verso il Condominio</u>. Gli immobili non fanno parte di un condominio.

12. <u>Piano di vendita</u>.

Divisibilità. A giudizio dello scrivente si dovrà procedere alla vendita di un solo lotto essendo i tre immobili di fatto unificati.

Lotto n° 1. Tale lotto è costituito della piena proprietà di una palazzina sita in Catania – Via Curia 223 – Piani Terra, Primo e secondo, che nella stima riportata nel paragrafo precedente risultano avere il valore complessivo di **€ 61.500,00**

Quanto sopra il sottoscritto ha determinato in base a considerazioni obiettive ed al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al giudice la verità.

***Catania**, addì 28.07.2026*

Il C.T.U.

dott. ing. Angelo Vincenzo Mazza

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

Firmato Da: ANGELO VINCENZO MAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3d402bbf7a347980