TRIBUNALE DI CATANIA

VI SEZIONE CIVILE

****

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. Dott. Ing. Salvatore Parisi

Firmato digitalmente da
Salvatore Parisi
CN = Salvatore Parisi
C = IT

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 443/2024 R.G. ES.
PROMOSSA DA AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

G.E. DOTT.SSA CRISTIANA DELFA

Indice

PREMESSA 3

RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI 13

a) Acquisizione di documentazione. 13

b) Identificazione dei beni pignorati. 14

c) Verifica dei dati riportati nell'atto di pignoramento. 15

d) Proprietà del bene pignorato. 16

e) Provenienza del bene. 17

f) Verifica della completezza della documentazione. 17

g) Verifica di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. 18

h) Identificazione catastale del bene. 21

i) Destinazione urbanistica. 23

j) Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia. 23

k) Presenza di immobili abusivi. 25

l) Possibilità di istanza di condono. 26

m) Abuso che non sia in alcun modo sanabile. 26

n) Esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale gravanti. 27

o) Esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati. 27

p) Esistenza di censo, livello o uso civico. 27

q) Importo annuo delle spese condominiali. 27
r) Soggetti che occupano l'immobile. 28
s) Descrizione del bene. 29
t) Determinazione del valore di stima. 33
u) Determinazione del valore di vendita. 45
v) Opportunità di vendita in un unico lotto o in più lotti separati. 47
w) Documentazione fotografica. 47
x) Valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato 47
y) Beni pignorati in quota. 47
SCHEDA RIEPILOGATIVA 48
SCHEDA RIEPILOGATIVA 49
CONCLUSIONI 50
ELENCO ALLEGATI 51

PREMESSA

Con decreto del 22 gennaio 2026, l'Ill.mo G. E. del Tribunale di Catania, Dott.ssa Cristiana Delfa, nominava il sottoscritto Dott. Ing. Salvatore Parisi, con studio in Zafferana Etnea (CT) via Poggiofelice n° 33, ed iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A6186, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n° 443/2024 R.G.Es., promossa da AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. sottoponendo 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 abbia*

acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

e) ***accerti l'esatta provenienza 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; in ipotesi di immobile abusivo non sanabile, il valore di stima dovrà essere parametrato al valore d'uso (sulla base della sua redditività) e al valore dell'area di sedime;*

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 i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

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

p) *verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se via 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 destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) 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 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) *alleghi 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 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.

Avvisando il legale del creditore procedente a mezzo PEC (Allegato 1), il Custode Giudiziario a mezzo PEC (Allegato 2), i debitori esecutati – a mezzo Raccomandata 1 A/R (Allegato 3 e Allegato 4) all'indirizzo rilevato dai certificati di residenza richiesti in data 30/01/2026 all'Ufficio Anagrafe del Comune di Catania e in data 02/02/2026 all'Ufficio Anagrafe del Comune di Misterbianco (Allegati alle generalità degli esecutati con il certificato di matrimonio degli esecutati richiesto all'Ufficio di Stato civile del Comune di Acireale il 01/02/2026) –, l'inizio delle operazioni peritali veniva fissato per il giorno 24/02/2026 alle ore 16:00 sui luoghi in viale Nitta n° 10/B, Catania.

La comunicazione di avvio delle operazioni peritali inviata ad uno dei debitori esecutati tramite Raccomandata 1 A/R, non essendo stata ritirata e, decorso il periodo di giacenza presso il competente ufficio postale, è stata restituita al mittente (Allegato 4).

Alla data stabilita il Sottoscritto CTU si è recato sui luoghi e, alla presenza di uno dei debitori esecutati (con l'assistenza del proprio legale) e del Custode Giudiziario – Avvocato Claudia Maria Zangara, ha avuto accesso agli immobili oggetto di procedura così come riportato nel verbale redatto (Allegato 5). In tale occasione era assente il legale del Creditore procedente.

Completate le operazioni peritali sui luoghi, lo scrivente CTU proseguiva nelle necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di assumere tutti gli elementi utili per rispondere ai quesiti formulati.

Con i dati assunti dagli atti e, con le risultanze delle indagini, è stato possibile redigere la presente relazione corredata della relativa documentazione.

****

Il compendio immobiliare oggetto di procedura è composto dalla proprietà superficiaria di due unità immobiliari di cui una ad uso abitativo, ed una uso garage, entrambe site nel comune di Catania in viale Nitta n° 10/B. Per quanto rilevato dalla documentazione acquisita, gli immobili

oggetto di procedura sono stati realizzati su aree di proprietà del Comune di Catania in virtù della normativa per gli edifici di Edilizia Convenzionata e, in virtù di essa, non possono essere venduti separatamente.

Per tale motivo il compendio immobiliare è costituito da un unico lotto composto da:

- proprietà superficiaria di un appartamento al piano terzo di uno stabile sito a Catania in viale Nitta n° 10/B e censito nel catasto dei fabbricati al foglio 36 particella 1102 subalterno 19;
- proprietà superficiaria di un garage al piano terra di uno stabile sito a Catania in viale Nitta n° 10/B e censito nel catasto dei fabbricati al foglio 36 particella 1102 subalterno 33.

****

È doveroso precisare che lo scrivente CTU nello svolgimento dell'incarico assegnato e per rispondere ai quesiti formulati ha dovuto svolgere ricerche presso numerosi pubblici uffici e acquisire informazioni presso soggetti che si occupano della gestione dell'edificio che ospita l'immobile oggetto di procedura:

- Archivio Notarile del Comune di Catania;
- Ufficio Urbanistica del Comune di Catania;
- Ufficio del Patrimonio del Comune di Catania;
- Direzione politiche per l'ambiente del Comune di Catania;
- Agenzia delle Entrate – DP di Catania - Ufficio del Territorio;
- Agenzia delle Entrate – DP di Catania - Ufficio della Conservatoria immobiliare;
- Amministratore pro-tempore del condominio di viale Nitta n° 10/B.

Le molteplici ricerche condotte hanno provocato dei ritardi sull'attività peritale e non imputabili allo scrivente CTU. Per tale motivo e per quanto previsto nel decreto di nomina è stata inoltrata in data 10/05/2026 istanza di proroga all'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni (Allegato 35). A seguito delle ulteriori notizie fornite dall'Agenzia delle Entrate – DP di Catania - Ufficio della Conservatoria immobiliare e dall'Ufficio Patrimonio del Comune di Catania, lo scrivente CTU ha acquisito le necessarie informazioni per rispondere ai quesiti formulati.

RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

a) Acquisizione di documentazione.

Dalle ricerche condotte è stata acquisita la seguente documentazione che è stata riportata nei corrispondenti allegati:

- **Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Catania:**
  - Estratto di mappa catastale – Allegato 6;
  - Elaborato planimetrico catastale – Allegato 7;
  - Visure catastali dei confinanti – Allegato 8;
  - Visura catastale fg. 36 part. 1102 – Allegato 10;
  - Visura catastale fg. 36 part. 1102 sub. 19 – Allegato 11;
  - Visura catastale fg. 36 part. 1102 sub. 33 – Allegato 12;
  - Ispezione ipotecaria fg. 36 part. 1102 sub. 19 – Allegato 13;
  - Ispezione ipotecaria fg. 36 part. 1102 sub. 33 – Allegato 14;
  - Ispezione ipotecaria fg. 36 part. 382 – Allegato 15;
  - Planimetria catastale fg. 36 part. 1102 sub. 19 – Allegato 17;
  - Planimetria catastale fg. 36 part. 1102 sub. 33 – Allegato 18.
- **Agenzia delle Entrate – Ufficio della conservatoria immobiliare di Catania:**
  - Atto unilaterale d'obbligo della Cooperativa Edilizia "*Enterprise 82*" nei confronti del Comune di Catania – Allegato 29;
- **Archivio notarile di Catania:**
  - Titolo di proprietà – Allegato 9.

- **<u>Ufficio urbanistica comune di Catania – Archivio:</u>**
  - Convenzione stipulata tra il Comune di Catania e la Cooperativa edilizia "*Mach 78*" – Allegato 16
  - Elaborati grafici di progetto e titolo edilizio – Allegato 22;
- **<u>Ufficio Ambiente comune di Catania:</u>**
  - Certificato di abitabilità/agibilità – Allegato 24;
- **<u>Ufficio del patrimonio – Comune di Catania:</u>**
  - Corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie delle unità immobiliari in diritto di proprietà – Allegato 31;
  - Determinazione del prezzo massimo di cessione e del corrispettivo per l'eliminazione del vincolo relativo al prezzo massimo di cessione – Allegato 33.
- **<u>Amministratore del condominio:</u>**
  - Valori millesimali e pendenze economiche nei confronti del condominio – Allegato 26.

b) Identificazione dei beni pignorati.

<u>Appartamento:</u> Proprietà superficiaria dell'unità immobiliare sita nel Comune di Catania, Viale Nitta n° 10/B, Scala B, piano terzo, interno 5, censita nel catasto dei fabbricati del Comune di Catania al foglio 36 particella 1102 subalterno 19, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale € 621,04.

- **Confini** (proprietà di terzi riferite all'estratto di mappa – Allegato 6; all'elaborato planimetrico catastale – Allegato 7 e alle visure catastali dei confinanti – Allegato 8)**;**
  - **NORD**: affaccio su terrazza/cortile comune;
  - **SUD**: affaccio sul corsia di manovra condominiale;
  - **OVEST**: vano scala e ascensore condominiale (fg. 36 part. 1102 sub. 63);

- **EST**: unità immobiliare di terzi identificata al foglio 36 particella 1102 subalterno 6 – [redacted]

Garage: Proprietà superficiaria dell'unità immobiliare sita nel Comune di Catania, Viale Nitta n° 10/B, piano terra, censita nel catasto dei fabbricati del Comune di Catania al foglio 36 particella 1102 subalterno 33, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 24 mq, Rendita Catastale € 70,65.

- **Confini** (proprietà di terzi riferite all'estratto di mappa – Allegato 6; all'elaborato planimetrico catastale – Allegato 7 e alle visure catastali dei confinanti – Allegato 8)**;**
  - **NORD**: unità immobiliare di terzi identificata al foglio 36 particella 1102 subalterno 32 – [redacted]
  - **SUD**: corsia condominiale di manovra;
  - **OVEST**: corsia condominiale di manovra;
  - **EST**: unità immobiliare di terzi identificata al foglio 36 particella 1102 subalterno 34 – [redacted].

c) Verifica dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano corretti. Il pignoramento colpisce per gli immobili oggetto di procedura le quote spettanti ai debitori esecutati.

È doveroso precisare che dalle visure catastali si rileva che gli immobili oggetto di procedura (Allegato 11, Allegato 12), sono intestati per la proprietà superficiaria per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni tra i due debitori esecutati mentre, dalle visure ipotecarie (Allegato 13, Allegato 14), si rileva per entrambi i soggetti una quota di 1/1 della proprietà superficiaria.

Nella sezione D – Ulteriori informazioni della trascrizione del pignoramento è indicato:

"Si precisa quanto segue: - Il pignoramento deve essere trascritto sulla intera proprietà (Quota 1/1) a carico di entrambi i coniugi, in quanto trattasi di bene subastato per intero poiché ricompreso nella comunione legale – Gli immobili, meglio descritti nella sezione B – Immobili, della presente nota, vengono sottoposti a pignoramento e lo stesso deve intendersi esteso a tutti i diritti, le servitù, pertinenze, relative accessioni, accessori e frutti, come per legge. – Il pignoramento viene trascritto come per legge. – il pignoramento viene trascritto per euro 118.065,22 oltre interessi e spese fino al soddisfo - AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., con sede in Napoli, alla via Santa Brigida n. 39, e per essa quale mandataria SPECIAL GARDANT S.P.A., con sede in Roma, alla via Curtatone n. 3, rappresentata e difesa dall'Avv, Marco Pesenti (C.F. PSNMRC63E05F205W) ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Claudia Cassella (C.F. CSSCLD73B61F839O), sito in via Vittorio Veneto n. 131, Catania".

d) Proprietà del bene pignorato.

Dall'atto di compravendita acquisito dal sottoscritto C.T.U. (Allegato 9) e, dalle visure catastali storiche delle unità immobiliare (Allegato 10, Allegato 11, Allegato 12), risulta che i beni oggetto della procedura sono così censiti:

Comune di Catania – Catasto fabbricati -						
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**rendita**
36	1102	19	A/2	3	6,5 vani	€ 621,04
36	1102	33	C/6	5	24 m^2	€ 70,65
Intestazione						
[redacted]						

e) Provenienza del bene.

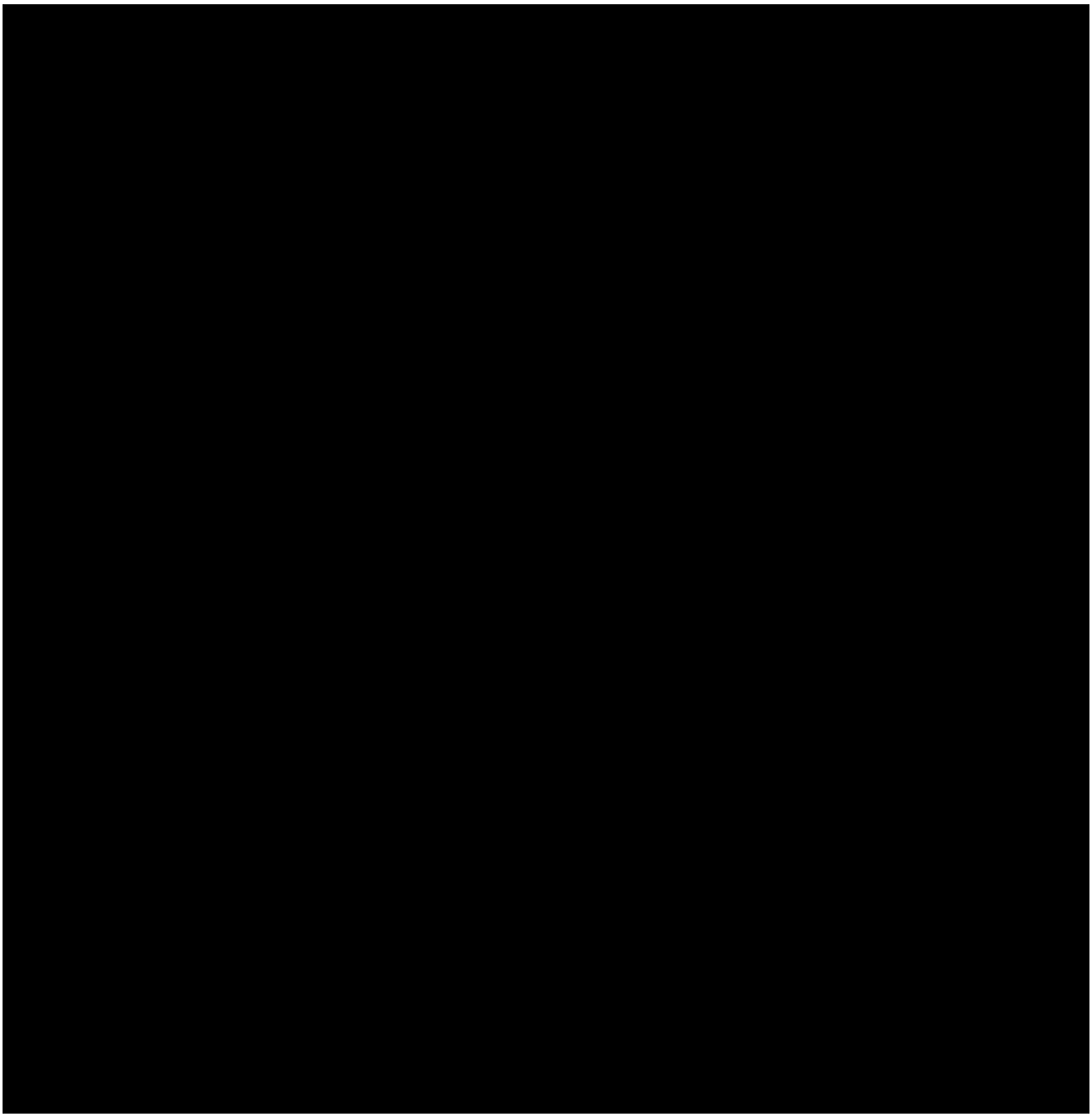
[redacted]

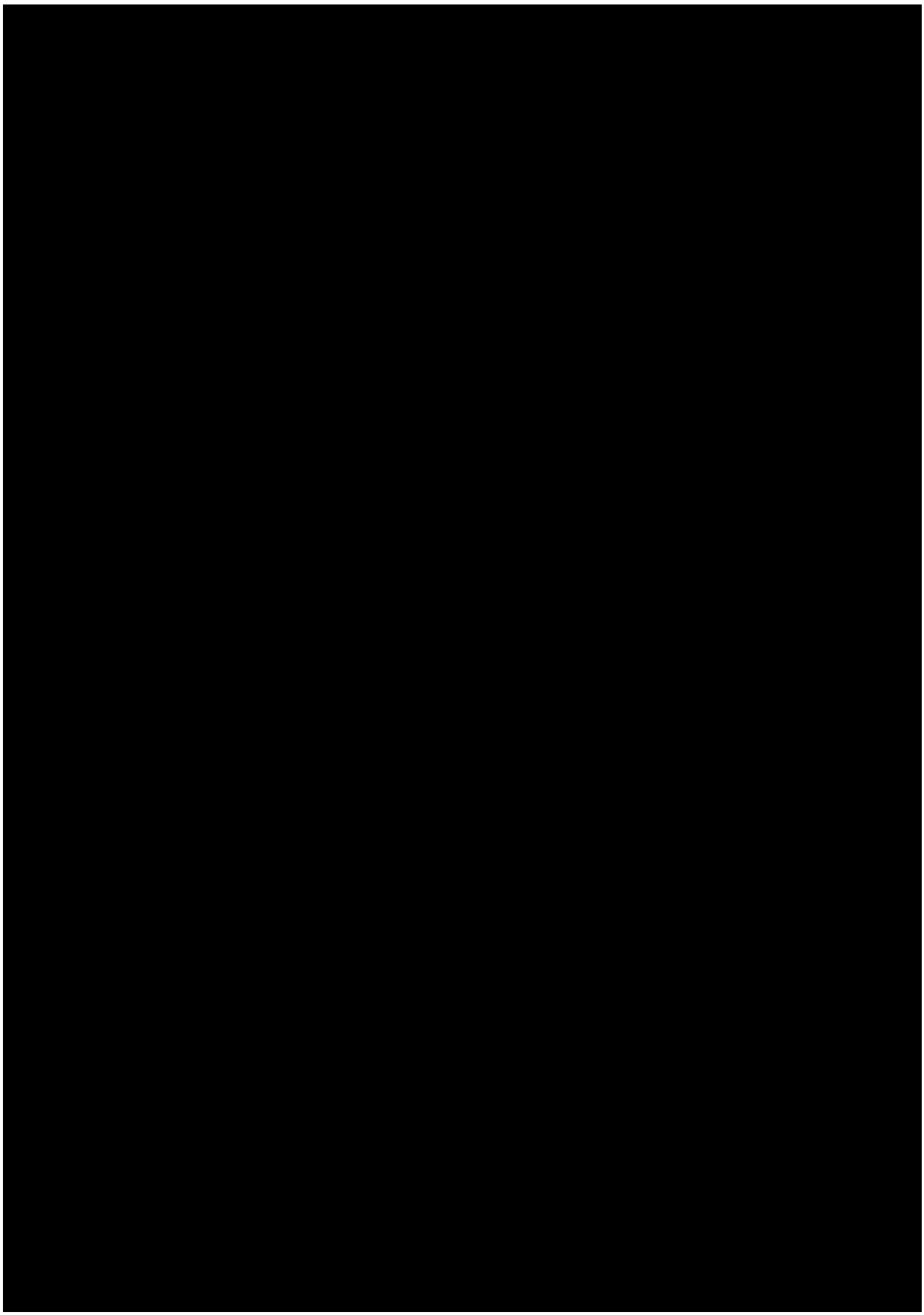
f) Verifica della completezza della documentazione.

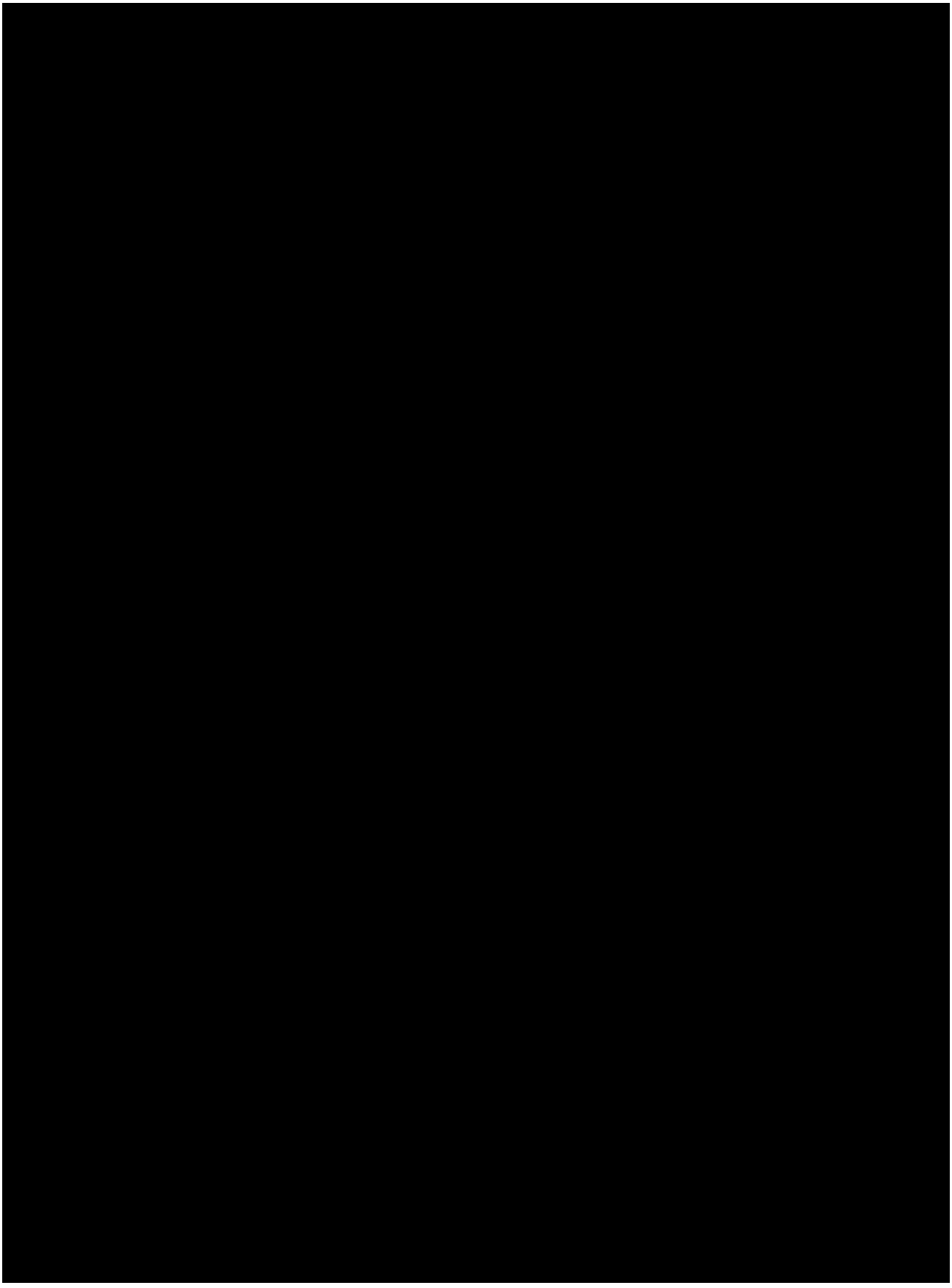
Nessuna segnalazione per incompletezza della documentazione presente nel fascicolo.

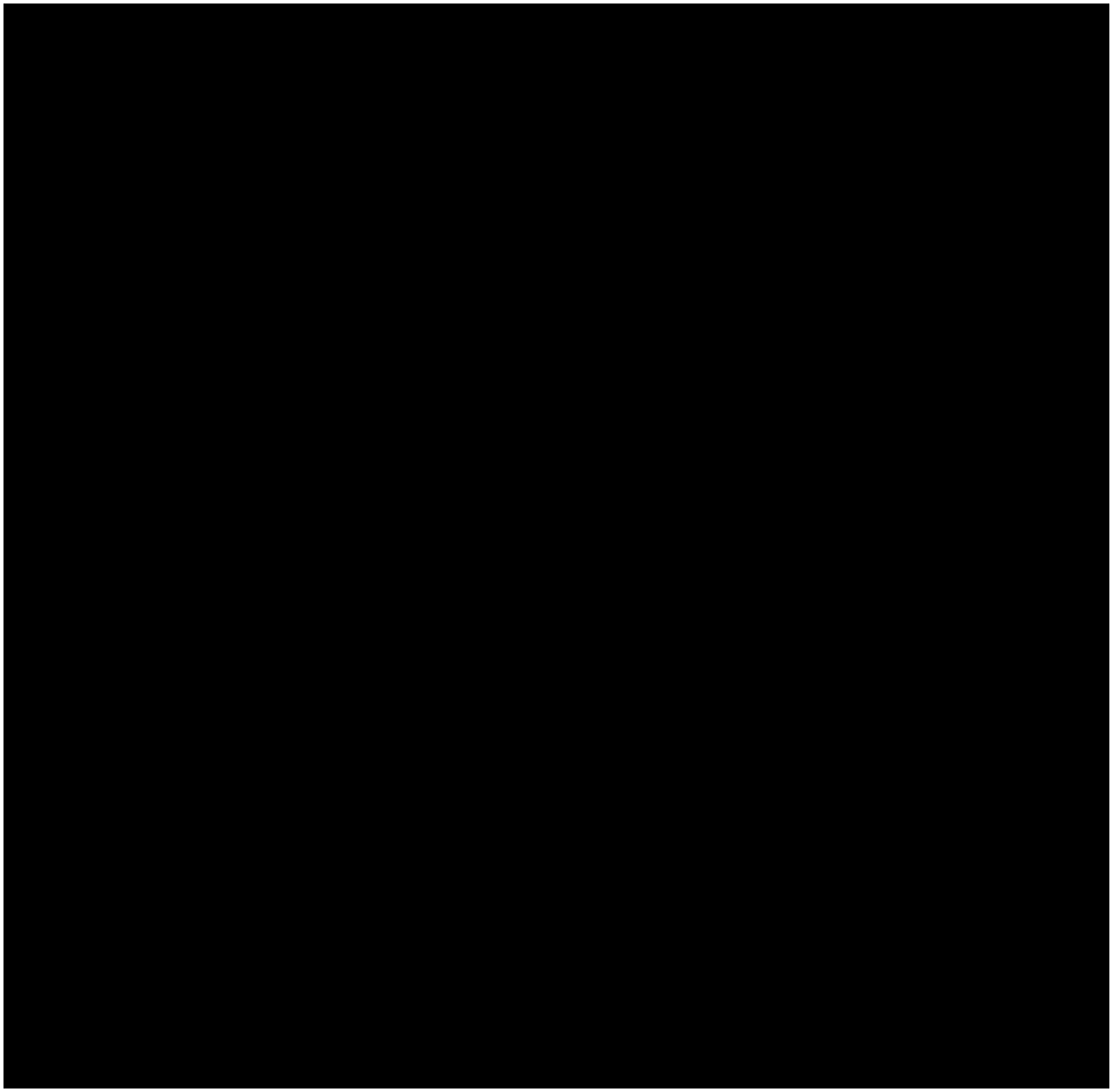
g) Verifica di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Come riportato nella relazione notarile presente in atti e, dalle visure ipotecarie richieste telematicamente dal sito web dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali (Allegato 13, Allegato 14, Allegato 15), a carico degli esecutati in questa procedura risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:









h) Identificazione catastale del bene.

Dall'esame delle visure catastali storiche (Allegato 10, Allegato 11, Allegato 12) i beni oggetto della procedura risultano così censiti nel catasto dei fabbricati del Comune di Catania:

- **Appartamento:** proprietà superficiaria di unità immobiliare sita a Catania in viale Nitta n° 10/B – Scala B – interno 5, piano 3 - Foglio 36 particella 1102 subalterno 19, Categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile), classe 3, consistenza 6,5 vani, R. C. € 621,04. L'immobile ha la seguente intestazione:



La presentazione dell'ultima planimetria catastale degli immobili risale al 11/04/2008.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare (Allegato 17), confrontata in sede di sopralluogo, risulta conforme con lo stato di fatto dei luoghi (vedi il successivo paragrafo "*i) conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia*").

- **Garage:** proprietà superficiaria di unità immobiliare sita a Catania in viale Nitta n° 10, piano S1 - Foglio 36 particella 1102 subalterno 33, Categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse), classe 5, consistenza 24 m^2, R. C. € 70,65.

  L'immobile ha la seguente intestazione:



La presentazione dell'ultima planimetria catastale dell'immobile risale al 11/04/2008.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare (Allegato 18), confrontata in sede di sopralluogo, risulta conforme con lo stato di fatto dei luoghi (vedi il successivo paragrafo "*i) conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia*").

È doveroso precisare che nella visura catastale dell'unità garage è riportato quale indirizzo "Viale Nitta n° 10" ed ubicazione al piano S1. Nello stato dei luoghi, l'accesso ai garage avviene mediante la corsia comune di manovra che si diparte dal cancello metallico posto al civico 10/B di viale Nitta. L'unità garage si trova al piano terra.

Lo scrivente, pertanto, rilevando la distribuzione interna dei vari ambienti e le loro misure, ha redatto la planimetria dello stato di fatto dell'unità immobiliare "*Appartamento*" (Allegato 19 – Foglio 36 particella 1102 subalterno 19) e dell'unità immobiliare "*Garage*" (Allegato 20 – Foglio 36 particella 1102 subalterno 33).

i) Destinazione urbanistica.

Non attinente perché trattasi di fabbricato. È doveroso precisare che il fabbricato che ospita gli immobili oggetto di procedura ricade in zona F del piano regolatore generale – P.R.G. – vigente del comune di Catania – Aree riservate ad edilizia convenzionata, sovvenzionata o meno a carattere economico e popolare.

j) Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia.

Da ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Catania (Allegato 21, Allegato 22), il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, è ubicato nel Lotto 10/E del Nucleo G del Piano di Edilizia Economico Popolare di Librino, in Viale Nitta 10/B, Catania.

Il suddetto Lotto è stato assegnato alla "*Cooperativa Mach 78*" con Delibera di Giunta del Comune di Catania n° 222 del 23/11/1983.

L'edificazione è stata realizzata con Concessione Edificatoria n° 334 del 13/06/1985 rilasciata alla Cooperativa Edilizia "Mach 78" (Allegato 22), e successiva Concessione Edificatoria per Variante n° 305 del 03/06/1987 (Allegato 22). Con decreto di trasferimento del Tribunale di Catania del 17/05/2006, trascritto il 15/06/2006 ai nn. 40394/23913 la società "*Enterprise 82*

Società Cooperativa" ha acquistato il diritto di superficie dell'area su cui insistono gli edifici autorizzati con la concessione 334 del 13/06/1985 e la concessione n° 305 del 03/06/1987 e ne ha effettuato il completamento in forza del provvedimento n° 07/0432 del 25/07/2006 (di quest'ultimo provvedimento, nonostante sia stato richiesto più volte, il comune di Catania non ha fornito documentazione – Allegato 22).

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Ambiente del Comune di Catania (Allegato 23), è emerso che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è dotato di certificato di abitabilità/agibilità (Allegato 24).

Dal rilievo planimetrico eseguito dal sottoscritto CTU per l'unità ad uso abitativo (fg. 36 part 1102 sub 19 – Allegato 19) e per l'unità ad uso garage (fg. 36 part. 1102 sub. 33 – Allegato 20) è emerso quanto segue:

- **Appartamento (fg. 36 part. 1102 sub. 19)**: Dal confronto tra lo stato dei luoghi per l'unità immobiliare ad uso abitativo si rileva la conformità con la planimetria catastale in atti (Allegato 17 – Allegato 19) ma, dalla "*Tavola 5 – Pianta piano tipo – Pianta coperture*" (Allegato 22) facente parte dagli elaborati di progetto forniti dall'Ufficio urbanistica del Comune di Catania, si riscontra una lieve difformità con il progetto approvato per l'assenza della parete di separazione tra il vano 1 e il vano 2; per una diversa conformazione dell'odierno vano 5; per una diversa posizione della parete interna di separazione tra il bagno e la lavanderia (Allegato 19 e Allegato 22). Per tali modifiche, e con la documentazione fornita dall'Ufficio urbanistica di Catania, non è stata individuata traccia autorizzativa.

- **Garage (fg. 36 part. 1102 sub. 33)**: Dal confronto tra lo stato dei luoghi per l'unità immobiliare ad uso garage (fg. 36 part. 1102 sub. 33) si rileva la conformità con la planimetria catastale in atti (Allegato 18) e con il progetto approvato (Allegato 20 e Allegato 22).

k) Presenza di immobili abusivi.

Per quanto riportato nel paragrafo "*I) Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia*" e dalle ricerche effettuate presso l'archivio urbanistico storico del Comune Catania è stato rilevato che l'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato realizzato con Concessione Edificatoria n° 334 del 13/06/1985 rilasciata alla Cooperativa Edilizia "*Mach 78*" (Allegato 22), con Concessione Edificatoria per Variante n° 305 del 03/06/1987 (Allegato 22) rilasciata alla stessa Cooperativa edilizia "*Mach 78*" ed in forza del provvedimento n° 07/0432 del 25/07/2006 rilasciato alla Società "*Enterprise 82 Società Cooperativa*" (di quest'ultimo provvedimento, nonostante sia stato richiesto più volte, il comune di Catania non ha fornito documentazione – Allegato 22).

Da ulteriori indagini è emerso quanto segue:

- **Appartamento (fg. 36 part. 1102 sub. 19)**: Dal confronto tra lo stato dei luoghi per l'unità immobiliare ad uso abitativo si rileva la conformità con la planimetria catastale in atti (Allegato 17 – Allegato 19) ma, dalla "*Tavola 5 – Pianta piano tipo – Pianta coperture*" (Allegato 22) facente parte dagli elaborati di progetto forniti dall'Ufficio urbanistica del Comune di Catania, si riscontra una lieve difformità con il progetto approvato per l'assenza della parete di separazione tra il vano 1 e il vano 2; per una diversa conformazione dell'odierno vano 5; per una diversa posizione della parete interna di separazione tra il bagno e la lavanderia (Allegato 19 e Allegato 22). Per tali modifiche, e con la documentazione fornita dall'Ufficio urbanistica di Catania, non è stata individuata traccia autorizzativa.

- **Garage (fg. 36 part. 1102 sub. 33)**: Dal confronto tra lo stato dei luoghi per l'unità immobiliare ad uso garage (fg. 36 part. 1102 sub. 33) si rileva la conformità con la planimetria catastale in atti (Allegato 18) e con il progetto approvato (Allegato 20 e Allegato 22).

l) Possibilità di istanza di condono.

Per quanto riportato nel paragrafo "*l) Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia*" e nel paragrafo "*K) Presenza di immobili abusivi*" è opportuno osservare quanto segue:

- **Appartamento (fg. 36 part. 1102 sub. 19)**: le opere eseguite nell'unità immobiliare rientrano tra quelle previste dall'art. 3, comma 2, lettera a) della L. R. n° 16 del 10/08/2016 coordinata con la L. R. 27/2024 per le quali è prevista la "*Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata*" (C.I.L.A.). Pertanto le opere rilevate nel precedente paragrafo "*l) Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia*" e nel paragrafo "*K) Presenza di immobili abusivi*", poste in essere in epoca non definita e con opere prive della comunicazione agli Uffici Competenti, possono oggi essere regolarizzate mediante la presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Catania di una "*Comunicazione di inizio lavori Asseverata*" - C.I.L.A – che, ai sensi dell'art. 3 comma 6 della L. R. 16/2016 coordinata con la L. R. 27/2024, prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria di……. **€ 1.000,00**;

Gli importi totali da pagare, pertanto, per avviare la regolarizzazione dell'unità immobiliare è pari a:

- **Unità immobiliare: € 1.000,00.**

È doveroso precisare che non sono state rinvenute certificazioni sugli impianti esistenti (elettrico, idrico, ecc) e pertanto sarà necessario acquisirle. Si stima un importo di **€ 500,00** (unità ad uso abitativo ed unità ad uso garage).

m) Abuso che non sia in alcun modo sanabile.

Per quanto rilevato nei paragrafi "*l) Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia*", nel paragrafo "*K) Presenza di immobili abusivi*" e nel paragrafo "*i) possibilità di istanza di condono"* non si rilevano abusi che non siano in alcun modo sanabili.

n) Esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale gravanti.

Non si rilevano altre circostanze oltre a quelle già segnalate.

o) Esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati.

Non si rilevano altre circostanze oltre a quelle già segnalate.

p) Esistenza di censo, livello o uso civico.

Non si rileva tale circostanza.

q) Importo annuo delle spese condominiali.

L'Amministratore pro-tempore del condominio, su richiesta dello scrivente CTU (Allegato 25), ha fornito le tabelle millesimali dove si rileva che (Allegato 26):

- millesimi unità abitativa: 55,10;
- millesimi unità garage: 1,63
- millesimi relativi all'uso dell'ascensore – unità abitativa: 55,10;
- millesimi relativi all'uso dell'ascensore – unità garage: 1,63;
- l'importo delle quote bimestrali ordinarie ammontano a € 75,00.

È doveroso osservare che dalle tabelle millesimali fornite si rileva che l'unità garage intestata ai debitori esecutati è stata individuata come subalterno 34 a cui corrisponde un valore millesimale di 1,63 mentre la corretta identificazione catastale è il subalterno 33 a cui corrispondere un valore millesimale di 1,55.

Tale circostanza è stata segnalata all'Amministratore che ha osservato: "*…le dichiaro che nell'applicazione delle spese, come da bilanci e riparto trasmesso, vengono coì ripartite:*

- *spese generali: le spese vengono ripartite con 33,33 millesimi uguali per tutte e 30 appartamenti;*

- *spese scala: valori tabelle che considerano solo gli appartamenti e non anche i millesimi box.*

Le tabelle sono state redatte dal geometra Bellovino Riccardo, riportano data 14.01.2014. Le stesse sono state approvate immagino nello stesso anno. La scrivente si è attenuta a riportare i millesimi così come da bilanci preventivi e consuntivi redatti, approvati e consegnati dal precedente amministratore avv. Kanà…"

L'amministratore ha comunicato che (Allegato 26) "*Il lastrico solare, o terrazza è indivisa, comune ad uso di tutti i condomini, non c'è portineria ne portierato, non c'è autoclave, non c'è locale vasche, l'acqua è diretta. Non c'è centrale termica. Aree comuni, corsia garage, terrazzo di ingresso alle scale, cancello automatico e portoncino pedonale*".

L'amministratore ha segnalato inoltre che i debitori esecutati risultano inadempienti nei confronti del condominio per i seguenti importi (Allegato 26):

- pregressi dal 2018 al 2022:……..€ 2.230,85
- altri importi pregressi per l'anno 2019:……€ 546,24
- altri importi pregressi per l'anno 2020:……€ 546,24
- altri importi pregressi per l'anno 2021:……€ 546,24
- importi pregressi dal 2022 al 2026:...……..€ 1.968,46

TOTALE:……..…**€ 5.838,03**

r) Soggetti che occupano l'immobile.

Alla data del sopralluogo del 24/02/2026, le unità immobiliari oggetto di procedura - Fg. 36 part. 1102 sub. 19 (appartamento) e Fg. 36 part. 1102 sub. 33 (garage) – non risultavano essere occupate. Erano presenti poche suppellettili che, come dichiarato da uno dei debitori esecutati presenti alla data del sopralluogo, sarebbero state rimosse.

s) Descrizione del bene.

L'edificio a cui appartengono gli immobili da stimare, si allinea al Viale Nitta con accesso dal civico 10/B e fa parte di un complesso condominiale a carattere abitativo (foto n° 1-3). La costruzione sorge nel quartiere di Librino nella periferia Sud del Comune di Catania (Allegato 27) ed identificata nel vigente strumento urbanistico come zona omogenea "*F – Aree riservate ad edilizia convenzionata, sovvenzionata o meno a carattere economico e popolare*" (art 17 delle norme di attuazione).

L'edificio che ospita gli immobili oggetto di valutazione è stato realizzato in Cooperativa Edilizia su terreno di proprietà comunale, a partire dalla metà degli anni '80 del secolo scorso, è costituito da più elevazioni fuori terra ed ha una struttura portante in cemento armato con copertura piana a terrazza.

Al momento del sopralluogo lo stato di conservazione dell'edificio risulta essere in normali condizioni ma, tuttavia, si ravvisa la necessità di opere di manutenzione a breve e a medio periodo legate alla presenza di scrostature di intonaco sulle facciate, fenomeni di umidità di risalita al piano terra, riparazione dell'intradosso dei balconi e dei frontalini/parapetti dei balconi (foto n° 4 - 9).

Il compendio immobiliare oggetto della presente valutazione è costituito dalla proprietà superficiaria di una unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano terzo dello stabile condominiale a cui appartiene e dalla proprietà superficiaria di una unità immobiliare ad uso garage posta al piano terra dello stesso stabile. L'accesso all'edificio avviene dal cancello carrabile e dal cancello pedonale posti al civico 10/B del viale Nitta (Foto 1, Foto 10).

Garage (fg. 36 part. 1102 sub. 33) - Il garage si raggiunge attraverso l'area condominiale (Foto 10-14) ed è dotato di saracinesca metallica basculante di chiusura (Foto 15). Esso è costituito da un unico vano avente una superficie utile netta pari a 23,73 mq ed ha un'altezza utile pari a 2,95 m (Foto 16, 17).

L'unità immobiliare ha i seguenti confini (proprietà di terzi riferite all'estratto di mappa catastale – Allegato 6; all'elaborato planimetrico catastale – Allegato 7 e alle visure catastali dei confinanti – Allegato 8)**;**

- **NORD**: unità immobiliare di terzi identificata al foglio 36 particella 1102 subalterno 32 – [redacted]
- **SUD**: corsia condominiale di manovra;
- **OVEST**: corsia condominiale di manovra;
- **EST**: unità immobiliare di terzi identificata al foglio 36 particella 1102 subalterno 34 – [redacted]

L'unità immobiliare possiede i seguenti dati catastali (Allegato 12):

Comune di Catania – Catasto fabbricati -						
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**rendita**
36	1102	33	C/6	5	24 m^2	€ 70,65
Intestazione						
[redacted]						

Al momento del sopralluogo, l'immobile risulta essere in normali condizioni di manutenzione, sebbene si ravvisi la necessità di eseguire alcuni interventi volti ad eliminare infiltrazioni di umidità (Foto 18). Il locale presenta, quali finiture interne, pavimentazione con mattonelle di cemento, pareti e soffitto intonacati; l'impianto elettrico è sottotraccia.

Appartamento (fg. 36 part. 1102 sub. 19). – Dalle scale esterne del cortile esterno (Foto 19, 20) si raggiunge il portico con terrazzo comune del primo piano (Foto 21, 22) dove si trovano gli accessi agli edifici del condominio. Dal portone della "Scala B" (Foto 23) si accede all'androne ed al vano scala di accesso ai vari piani (Foto 24 – 27). L'appartamento ha una consistenza di cinque vani, un ripostiglio, una lavanderia, un servizio igienico, un disimpegno e si completa con tre balconi di affaccio sulle aree condominiali e di cui due sul lato Nord ed uno sul lato Sud.

L'unità immobiliare ha i seguenti confini (proprietà di terzi riferite all'estratto di mappa catastale – Allegato 6; all'elaborato planimetrico catastale – Allegato 7 e alle visure catastali dei confinanti – Allegato 8)**;**

- **NORD**: affaccio su terrazza/cortile comune;
- **SUD**: affaccio sulla corsia di manovra condominiale;
- **OVEST**: vano scala e ascensore condominiale (fg. 36 part. 1102 sub. 63);
- **EST**: unità immobiliare di terzi identificata al foglio 36 particella 1102 subalterno 6 – [redacted]

L'unità immobiliare possiede i seguenti dati catastali (Allegato 11):

Comune di Catania – Catasto fabbricati -						
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**rendita**
36	1102	19	A/2	3	6,5 vani	€ 621,04
Intestazione						
[redacted]						

L'attuale disposizione interna dell'immobile fornisce una Superficie Utile Netta pari a 108,46 mq. Il balcone 1 con affaccio sul lato Nord fornisce una superficie di 5,78 mq, il balcone 2 con affaccio sul lato Nord fornisce una superficie di 3,95 mq, mentre quello con affaccio sul lato Sud, fornisce una superficie pari a 9,86 mq. L'altezza utile interna risulta pari a 2,90 m. Al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare risulta essere in normali condizioni di manutenzione e presenta, in generale, le seguenti finiture:

- pavimento a tappeto realizzato in mattonelle di ceramica ad esclusione del bagno e della lavanderia che hanno dimensioni e coloriture diverse;
- pavimenti dei balconi con mattonelle di gres e fasce di marmo bianco;
- vano 5 con parete ad altezza di 2,00 m rivestita con tozzetti di gres;
- bagno con pavimenti e pareti rivestiti con mattonelle di gres;
- lavanderia con pavimenti e pareti rivestiti con mattonelle di gres;
- bagno con lavabo, vaso igienico, bidet e vasca da bagno. La rubinetteria è di tipo monocomando;
- lavanderia con pilozza, vaso igienico e doccia;
- pareti e soffitti tinteggiati con pitture colorate al ducotone;
- porta di ingresso di sicurezza e rifinita a legno;
- infissi esterni in alluminio preverniciato di colore chiaro con vetro camera e dotati di serrande in pvc;
- porte interne in legno tamburato. Al momento del sopralluogo tutte le porte interne erano state precedentemente smontate e riposte all'interno del ripostiglio. La porta del ripostiglio risulta danneggiata in più parti;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto idrico sottotraccia;
- impianto citofonico;
- impianto telefonico per linea fissa;

- impianto di riscaldamento con elementi terminali in alluminio;
- presenta di split a parete nel vano 3 e nel vano 5;
- presenza di luce di emergenza nel disimpegno.

L'immobile presenta la seguente distribuzione interna:

la porta d'ingresso (Foto 28) immette nel vano 1 (Foto 29 – 34). Dal vano 1 si accede al balcone 1 (Foto 35, 36) e al disimpegno (Foto 37, 38).

Dal disimpegno, procedendo in senso orario si accede al vano 2 (Foto 39, 40) ed a seguire al balcone 2 (Foto 41, 42); al vano 3 (Foto 43 – 46); al ripostiglio (Foto 47); al vano 4 (Foto 48, 49); al bagno (Foto 50, 51); alla lavanderia (Foto 52, 53); al vano 5 (Foto 54 – 56) ed a seguire al balcone 3 (Foto 57, 58).

All'interno dell'appartamento si rilevano alcuni degradi consistenti nella presenza di una evidente e pregressa infiltrazione di acqua proveniente dal piano superiore e localizzata sul soffitto del bagno e della lavanderia (Foto 59, 60), nella scrostature della pittura interna (Foto n° 61) e nella rottura di alcune mattonelle del pavimento (Foto n° 62).

t) Determinazione del valore di stima.

Prima di procedere alla stima delle unità immobiliari oggetto di procedura, è indispensabile e doveroso esplicitare alcune premesse di rilevante importanza:

1) come già detto, gli immobili in esame fanno parte di un edificio condominiale multipiano, di tipo economico, costruito in Cooperativa Edilizia su terreno di proprietà comunale. Tale tipologia di costruzione è, in generale, regolata da una "*Convenzione per la costituzione di Diritto di Superficie su area destinata ad edilizia residenziale ai sensi dell'art. 35 della Legge 22/10/1971 n° 865 - Cooperative Edilizie*" (Allegato 16), Convenzione, appunto, intercorsa tra il Comune di Catania e la Cooperativa edilizia "*Mach 78*" e, successivamente, tra il comune di Catania e la Cooperativa edilizia "*Enterprise 82*" (Allegato 28, Allegato 29). La costituzione del Diritto di Superficie è

stipulata per la durata di anni 99 dalla data di consegna delle aree stesse. Alla scadenza del predetto termine, il Diritto di Superficie dovrà ritenersi estinto a tutti gli effetti, e la proprietà di quanto realizzato su quelle aree passa automaticamente al Comune. È altresì contemplato, alla scadenza, il rinnovo per un ulteriore periodo di anni 99, dietro presentazione della relativa istanza, da inoltrare almeno due anni prima della scadenza del termine di validità previsto, ed a condizione, tra le altre, che la Parte Concessionaria si impegni a versare al Comune il corrispettivo per il rinnovo della Concessione. I criteri per la determinazione di tale corrispettivo fanno riferimento a valori quali il costo di costruzione, costo di espropriazione, deprezzamento per vetustà, ecc. vigenti all'epoca del rinnovo stesso; pertanto **al momento non è possibile determinare tale corrispettivo**.

2) Allo stato attuale, essendo gli immobili in proprietà superficiaria, il prezzo della loro cessione è determinato dal Comune stesso, come peraltro riportato nella suddetta Convenzione. Con lo scopo di approfondire tale disposizione ed assumere ulteriori e più precise informazioni, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto all'Ufficio Patrimonio del Comune di Catania il rilascio dell'Attestato di Valutazione Alloggio, ovvero la determinazione del "*prezzo massimo di cessione*" degli immobili in oggetto (Allegato 30, Allegato 32). Tale Attestazione ha valenza, altresì, di autorizzazione a vendere i suddetti immobili (Allegato 31, Allegato 33).
3) Dalle ricerche condotte presso il suddetto Ufficio Patrimonio, è emerso che il Comune di Catania, ha autorizzato la trasformazione del Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà dei lotti assegnati nei vari Piani di Zona del Comune stesso, previo corrispettivo oneroso. Il sottoscritto C.T.U., allo scopo di acquisire ulteriori informazioni, nell'istanza precedentemente formulata all'Ufficio Patrimonio del Comune di Catania ha richiesto la documentazione attestante l'importo da versare per trasformare il Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà (Allegato 30 – Allegato 31).

4) Sulla scorta degli atti e delle informazioni assunte presso l'Ufficio Patrimonio del Comune di Catania (Allegato 31, Allegato 33) e riassumendo quanto sin qui esposto, è possibile formulare le seguenti conclusioni:
   - gli immobili in esame, essendo in proprietà superficiaria, possono essere venduti previa determinazione, da parte del Comune di Catania, del prezzo massimo di cessione, che ad oggi risulta pari a €. 138.041,72, con la conseguenza che i beni non sono vendibili in regime di libero mercato (Allegato 33);
   - essendo in proprietà superficiaria, il locale garage non è vendibile separatamente dall'unità ad uso abitativo, pertanto la formulazione del suddetto prezzo massimo di cessione è riferita alla superficie convenzionale totale, data quest'ultima, dalla somma di quella dell'unità abitativa e di quella del locale garage, considerata in percentuale.
   - l'Aggiudicatario potrà riscattare l'area in Diritto di Superficie trasformando tale diritto in Diritto di Proprietà; ad oggi l'importo di tale riscatto è pari ad €. 2.488,05 più spese notarili. Il pagamento in unica soluzione da diritto ad uno sconto del 5% (Allegato 31);
   - il diritto di proprietà, in caso di eventuale ulteriore cessione futura, affranca gli immobili dal vincolo della Convenzione con il Comune, consentendo, pertanto, la vendita dei beni in esame in regime di libero mercato;
   - l'ufficio Patrimonio di Catania ha comunicato inoltre l'importo del corrispettivo da versare per l'eliminazione del vincolo del prezzo massimo di cessione e poter vendere l'immobile al prezzo libero di mercato. Tale importo ammonta ad € 2.159,63 (Allegato 33) più spese notarili;
   - il valore di stima formulato dallo scrivente C.T.U., si riferisce al valore degli immobili oggetto della presente procedura, in regime di libero mercato,

prevedendo l'affrancazione dal vincolo del prezzo massimo di cessione nel caso in cui il valore di stima sia superiore al prezzo massimo di cessione.

In assenza del versamento per l'eliminazione del suddetto vincolo, gli immobili dovranno essere venduti al prezzo massimo di cessione ed il valore di stima formulato dallo scrivente C.T.U., riferendosi al valore degli immobili oggetto della presente procedura in regime di libero mercato, diventa, per quanto sopra detto, mero parametro di riferimento del loro più probabile valore di mercato.

Per effettuare una stima dell'immobile in esame, sono stati presi in considerazione due diversi metodi di stima e, successivamente, sono stati mediati i valori ottenuti:

1) Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito.
2) Metodo di stima a reddito.

Le due metodologie di cui sopra prevedono l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate – O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 34).

Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito.

Determinazione della superficie commerciale

La *superficie commerciale* dell'immobile oggetto di valutazione è stata determinata facendo riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 ed alle "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate*", misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Nella determinazione della superficie commerciale sono state ricomprese, in quota, le superfici delle pertinenze e degli accessori che sono direttamente comunicanti o non direttamente comunicanti con i vani principali.

Qualora le pertinenze (balconi, terrazzi e similari), siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori la superficie è stata computata come di seguito:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25,00;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25,00.

Appartamento (fg. 36 part. 1102 sub. 19).

Alla luce di quanto sopra, la superficie commerciale (Sc) è:

$$Sc = SL_{APP} + SL_{B1} + SL_{B2} + SL_{B2}$$

$$Sc = 129,84 + 5,78 \times 0,30 + 3,95 \times 0,30 + 9,86 \times 0,30 = 135,72 \text{ mq}$$

SL_{APP} = Superficie lorda dell'appartamento = 129,84 mq

SL_{B1} = Superficie lorda del balcone 1 = 5,78 mq;

SL_{B2} = Superficie lorda del balcone 2 = 3,95 mq;

SL_{B3} = Superficie lorda del balcone 3 = 9,86 mq;

La superficie commerciale complessiva così misurata risulta essere 135,72 mq

Garage (fg. 36 part. 1102 sub. 33).

Alla luce di quanto sopra, la superficie commerciale (Sc) è:

$$Sc = SL_G$$

$$Sc = 26,24 \text{ mq}$$

SL_G = Superficie lorda del garage = 26,24 mq

La superficie commerciale complessiva così misurata risulta essere 26,24 mq

Assunzione del valore unitario di stima.

La metodologia utilizzata prevede l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate – O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferita all'anno 2025 - 2° semestre - ultima disponibile e che riguardano la zona in cui si trovano gli immobili oggetto di procedura (Allegato 34).

Tale valore, sarà opportunamente corretto con dei coefficienti che tengono conto della zona di ubicazione degli immobili, delle condizioni dell'edificio in cui si trovano le unità immobiliari e le condizioni delle stesse unità.

Appartamento (fg. 36 part. 1102 sub. 19).

Per la zona in esame sono riportati, per la tipologia "*Abitazioni civili*" e, per uno stato conservativo "*normale*", quotazioni di mercato che variano da un minimo di 810,00 €/mq ad un massimo di 1.200,00 €/mq (Allegato 34). Ai fini della presente stima, considerato che l'immobile in oggetto ha categoria catastale A/2 (abitazioni di tipo civile), tenuto conto dell'ambito di zona in cui ricade l'immobile e tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'unità immobiliare, è possibile assumere quale prezzo di mercato **il valore unitario di 1.050,00 €/mq.**

Garage (fg. 36 part. 1102 sub. 33).

Per la zona in esame sono riportati, per la tipologia "Box" e, per uno stato conservativo "*normale*", quotazioni di mercato che variano da un minimo di 750,00 €/mq ad un massimo di 1.100,00 €/mq (Allegato 34). Ai fini della presente stima, considerato che l'immobile in oggetto ha categoria catastale C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse), tenuto conto dell'ambito di zona in cui ricade l'immobile e tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'unità immobiliare, è possibile assumere quale prezzo di mercato **il valore unitario di 965,00 €/mq.**

Coefficiente di zona.

Ai fini della presente valutazione si considera come "*zona*" un intorno abbastanza prossimo all'edificio in cui si trova l'immobile da stimare.

Le unità immobiliari oggetto di procedura, fanno parte di un edificio condominiale multipiano, di tipo economico, costruito in Cooperativa Edilizia su terreno di proprietà comunale, inserito in un complesso edilizio di più edifici, ed ubicato nel quartiere di Librino, Catania, in Viale Nitta n° 10/B, strada di discreta importanza del quartiere.

La zona dispone di servizi comuni quali scuole, ambulatori, trasporti pubblici, ecc.; si riscontra, inoltre, la presenza di esercizi commerciali di varia natura, ed è dotata della necessaria urbanizzazione primaria quale acqua, luce, telefono, gas, ecc..

La zona non presenta elementi estetici predominanti, né sono presenti scorci caratteristici particolari, ma sono stati rilevati elementi artificiali di particolare impatto visivo, quali ad esempio tralicci dell'alta tensione, grattacieli, ecc..

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **0,96.**

Coefficiente del fabbricato.

Il fabbricato che ospita l'unità immobiliare in esame è allineato con l'asse viario di viale Nitta. La composizione architettonica generale dell'edificio è semplice e non presenta finiture di particolare pregio architettonico. La conservazione dello stabile, nel suo complesso, risulta essere in normali condizioni ma, tuttavia, si ravvisa la necessità di opere di manutenzione a breve e a medio periodo legate alla presenza di scrostature di intonaco sulle facciate, fenomeni di umidità di risalita al piano terra, riparazione dell'intradosso dei balconi e dei frontalini/parapetti dei balconi (foto n° 4 - 9).

Le aree esterne, le corsie di manovra, e l'ampia terrazza al primo piano (copertura dei garage del piano terra) che serve a raggiungere i portoni di accesso all'edificio ed alle scale

condominiali, si presentano in normali condizioni di conservazione. Si riscontrano, tuttavia, alcune crepe nella pavimentazione della suddetta terrazza e legate probamente a fenomeni di assestamento dei sottostanti corpi di fabbrica che ospitano i garage.

Il portone d'ingresso al complesso condominiale così come quello di accesso alla scala è esteticamente e qualitativamente ordinario; il vano scala, sebbene abbastanza luminoso, non risulta avere qualsivoglia carattere architettonico ed estetico e si presenta in normali condizioni di manutenzione.

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **0,95**.

Coefficiente dell'unità immobiliare.

Appartamento (fg. 36 part. 1102 sub. 19): Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte: l'illuminazione naturale dell'alloggio, analizzandola in più parti del medesimo, può essere giudicata nel suo complesso come adeguata per le ordinarie esigenze abitative; esso risulta altresì, essere ventilato in maniera normale, garantendo quindi un idoneo ricambio d'aria; gli ambienti, o zone, destinate alle attività giornaliere sono normalmente soleggiati; la dimensione dei vani è buona, in quanto essi risultano consoni alle normali esigenze abitative; il bagno risulta dotato dei necessari sanitari; lo sviluppo delle pareti del vano 5 e la geometria dello stesso che, per le caratteristiche riscontrate sui luoghi doveva essere adibito a cucina (presenza parete interamente piastrellata e presenza degli allacci idrici e di scarico), consente una soddisfacente installazione di tutti gli elettrodomestici essenziali.

L'alloggio esteticamente presenta le seguenti valutazioni: la porta d'ingresso all'abitazione non presenta caratteri estetici di rilievo; le porte interne all'abitazione sono di qualità e forma estetica ordinaria; i rivestimenti murali e le tinteggiature sono in buone condizioni anche se è necessario ritinteggiare il vano 4 e il soffitto del bagno e della lavanderia; la pavimentazione è giudicabile come gradevole anche se si riscontrano alcune mattonelle da sostituire nel vano 3;

sia nel bagno che nella lavanderia si rileva la presenza di un rivestimento delle pareti di colore gradevole e in buone condizioni; la lavanderia è dotata di pilozza, doccia e di un vaso igienico; il bagno è dotato di lavabo, vaso igienico, bidet e vasca da bagno; la rubinetteria dei sanitari e i sanitari presenti nell'abitazione sono di qualità ordinaria e si presentano in buone condizioni di conservazione; gli infissi esterni nelle varie stanze dell'abitazione hanno caratteri estetici e qualitativi ordinari, essi sono dotati di vetrocamera e serrande in pvc; non sono presenti nell'abitazione, elementi architettonici o rifiniture secondarie di particolare valore.

L'unità abitativa è dotata di normale impianto elettrico, idraulico, telefonico, citofonico e di riscaldamento con elementi radianti (termosifoni); è servita da impianto del gas con tubazione esterna generale; è presente una caldaia murale esterna accessibile dal balcone 3 e di cui, al momento del sopralluogo, non è stato possibile conoscerne la funzionalità; nel vano 3 e nel vano 5 sono presenti degli split a parete con unità esterna e di cui, al momento del sopralluogo, non è stato possibile conoscerne la funzionalità.

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **0,97**.

Garage (fg. 36 part. 1102 sub. 33): Sotto il profilo funzionale, l'immobile è costituito da un unico vano avente buona superficie di parcamento; risulta essere, altresì, ben fruibile dagli spazi condominiali, i quali consentono anche un agevole svolgimento delle manovre per l'accesso o l'uscita.

Le condizioni di manutenzione risultano normali, sebbene si ravvisino alcune tracce di infiltrazioni di umidità di risalita sul pavimento e sulle pareti.

Il locale presenta, quali finiture, pavimentazione con mattonelle di cemento, pareti e soffitto intonacati; impianto elettrico originario sottotraccia ed è dotato di saracinesca metallica basculante di chiusura in buone condizioni di conservazione.

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **0,97**.

Calcolo del coefficiente correttivo globale del valore unitario.

Avendo così determinato per ognuna delle tre realtà che influiscono sul valore degli immobili il relativo coefficiente, moltiplicando fra loro i valori derivati si ottiene un coefficiente correttivo complessivo pari a:

- **Appartamento (fg. 36 part. 1102 sub. 19): 0,88;**
- **Garage (fg. 36 part. 1102 sub. 33): 0,88.**

Calcolo del valore delle unità immobiliari.

Appartamento (fg. 36 part. 1102 sub. 19): Avendo considerato come valore di riferimento unitario la cifra di 1.050,00 €/mq e moltiplicandola per il coefficiente correttivo globale di 0,88 è possibile dire che il valore unitario corretto dell'unità immobiliare può essere fissato in 924,00 €/mq. Tenuto conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare che, come sopra detto è pari a 135,72 mq è possibile dire che il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima (Fg. 36 part. 1102 sub. 19) è di **€ 125.405,28.**

Garage (fg. 36 part. 1102 sub. 33): Avendo considerato come valore di riferimento unitario la cifra di 965,00 €/mq e moltiplicandola per il coefficiente correttivo globale di 0,88 è possibile dire che il valore unitario corretto dell'unità immobiliare può essere fissato in 849,20 €/mq. Tenuto conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare che, come sopra detto è pari a 26,24 mq è possibile dire che il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima (Fg. 36 part. 1102 sub. 33) è di **€ 22.283,01.**

Metodo di stima a reddito.

La metodologia utilizzata prevede l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferita all'anno 2025 - 2° semestre - ultima disponibile per la zona in cui si trovano gli immobili oggetto di procedura (Allegato 34).

Appartamento (fg. 36 part. 1102 sub. 19).

Per la zona in esame sono riportati, per la tipologia "*Abitazioni civili*" e, per uno stato conservativo "*normale*", quotazioni di locazione che variano da un minimo di 2,90 €/mq ad un massimo di 4,20 €/mq (Allegato 34). Ai fini della presente stima, considerato che l'immobile in oggetto ha categoria catastale A/2 (abitazioni di tipo civile), tenuto conto dell'ambito di zona in cui ricade l'immobile e tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'unità immobiliare, è possibile assumere quale valore di locazione **il valore unitario di 3,71 €/mq.**

Garage (fg. 36 part. 1102 sub. 33).

Per la zona in esame sono riportati, per la tipologia "*Box*" e, per uno stato conservativo "*normale*", quotazioni di locazione che variano da un minimo di 3,00 €/mq ad un massimo di 4,50 €/mq (Allegato 34). Ai fini della presente stima, considerato che l'immobile in oggetto ha categoria catastale C/6 (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse), tenuto conto dell'ambito di zona in cui ricade l'immobile e tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'unità immobiliare, è possibile assumere quale valore di locazione **il valore unitario di 3,91 €/mq.**

Calcolo del valore dell'unità immobiliare - **Appartamento (fg. 36 part. 1102 sub. 19).**

1)	Reddito annuo lordo presunto	€ 6.042,24
2)	Spese per imposte assicurazione, oneri di manutenzione straordinaria, ecc (valutati il 30% della quantità di cui al punto precedente)	€ 1.812,67
3)	Reddito annuo netto presunto	€ 4.229,57

Dal reddito annuo netto così ricavato capitalizzato al tasso annuo del 3,50% si ottiene che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è di **Euro 120.844,86.**

****

I due metodi applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori di stima; per quanto detto il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari a **€ 123.125,07** ed assumendo come

VALORE DI STIMA APPARTAMENTO = € 123.000,00 in c. t.

Calcolo del valore dell'unità immobiliare – **Garage (fg. 36 part. 1102 sub. 33).**

1)	Reddito annuo lordo presunto	€ 1.231,20
2)	Spese per imposte assicurazione, oneri di manutenzione straordinaria, ecc (valutati il 30% della quantità di cui al punto precedente)	€ 369,36
3)	Reddito annuo netto presunto	€ 861,84

Dal reddito annuo netto così ricavato capitalizzato al tasso annuo del 3,50% si ottiene che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è di **Euro 24.624,00.**

****

I due metodi applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori di stima; per quanto detto il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari a **€ 23.453,51** ed assumendo come

VALORE DI STIMA GARAGE = € 23.000,00 in c. t.

****

Per quanto finora detto è possibile riassume i valori di stima determinati

- Appartamento (fg. 36 part. 1102 sub. 19) – VALORE DI STIMA = € 123.000,00
- Garage (fg. 36 part. 1102 sub. 33) – VALORE DI STIMA = € 23.000,00
- **TOTALE – VALORE DI STIMA = € 146.000,00**

Essendo oggetto di valutazione la sola Proprietà Superficiaria, il Valore di Stima da assumere, quale riferimento, è dunque la somma dei valori delle singole unità.

Da tale Valore Totale di Stima, dovrà essere detratto l'importo occorrente per trasformare il Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà, pari a € 2.363,65 più Spese Notarili stimate in € 1.800,00, per un Totale di € 4.163,65, ottenendo quindi un valore di € 141.836,35 che in cifra tonda sarà:

VALORE DI STIMA DI PROPRIETÀ SUPERFICIARIA = €. 142.000,00

L'ufficio Patrimonio di Catania ha comunicato che l'importo del corrispettivo da versare per l'eliminazione del vincolo del prezzo massimo di cessione e poter vendere l'immobile al prezzo libero di mercato ammonta ad € 2.159,63 (Allegato 33) più Spese Notarili stimate in € 1.800,00, per un Totale di € 3.959,63, ottenendo quindi un valore di € 138.040,37 che in cifra tonda sarà:

VALORE DI STIMA IN CONDIZIONI DI LIBERO MERCATO = €. 138.000,00

È doveroso ricordare che il prezzo massimo di cessione per gli immobili oggetto di procedura determinato dall'ufficio Patrimonio del Comune di Catania è di € 138.041,72.

u) Determinazione del valore di vendita.

Il valore di vendita del bene da esecuzione non può coincidere però col valore di stima.

Infatti, per poter determinare il Valore di Vendita degli immobili in oggetto, si deve prendere quale riferimento il Valore di Stima il Prezzo Massimo di Cessione determinato dal Comune, che è pari a: €. 138.041,72.

Al valore di cui sopra dovrà essere detratto:

- l'importo per la regolarizzazione dell'unità abitativa, valutato complessivamente in € 1.000,00.
- l'importo per l'acquisizione delle certificazioni degli impianti degli immobili, valutato complessivamente in € 500,00.
- l'Amministratore pro tempore del Condominio, su richiesta dello scrivente C.T.U., ha comunicato gli importi delle quote condominiali non pagate e dovute dagli esecutati (Allegato 26), il cui Importo Totale, risulta pari a € 5.838,03.

Pertanto il valore degli immobili risulta pari a:

€ 138.041,72 - € 1.000,00 - € 500,00 - € 5.838,03 = € 130.703,69.

Si evidenzia, inoltre, che il periodo di tempo che trascorre tra la valutazione e la vendita degli immobili in procedura, il minore interesse dell'attuale proprietario alla corretta manutenzione degli immobili stessi, l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, determinano un rischio inerente lo stato dei beni che al momento della vendita può essere diverso da quello verificato in corso di accesso.

Per tenere conto di tale rischio, si detrae dal valore degli immobili un valore percentuale pari al 15% ottenendo in definitiva un importo pari a € 111.098,14, pertanto ne segue che:

VALORE DI VENDITA da esecuzione immobiliare = €. 111.000,00 in c.t.

v) Opportunità di vendita in un unico lotto o in più lotti separati.

Il lotto è unico ed è costituito dalla proprietà superficiaria di due immobili. Essi, come citato al paragrafo "***t) determinazione del valore di stima - punto 4***", non sono vendibili separatamente poiché realizzati secondo le norme dell'edilizia convenzionata.

w) Documentazione fotografica.

La documentazione fotografica è riportata in allegato alla presente.

x) Valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato.

Le quote di pertinenza dei debitori esecutati per i beni oggetto di valutazione sono in ragione di 1/2 indiviso ciascuno del diritto di superficie. Si richiama quanto riportato al paragrafo "*C) Verifica dei dati riportati nell'atto di pignoramento*" e riguardanti la trascrizione del pignoramento.

y) Beni pignorati in quota.

Non sono presenti beni pignorati in quota.

Scheda Riepilogativa

SCHEDA RIEPILOGATIVA

Il compendio stimato è costituito dalla **Proprietà Superficiaria** delle seguenti unità Immobiliari site nel Comune di Catania, Viale Nitta n° 10/B:

- **Appartamento Piano 3°, Scala B, censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Catania al Foglio 36, Particella 1102, Subalterno 19, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 621,04;**
- **Garage Piano terra, censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Catania al Foglio 36, Particella 1102, Subalterno 33, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 24 mq, Rendita € 70,65.**

L'appartamento ha una consistenza di cinque vani, un ripostiglio, una lavanderia, un servizio igienico, un disimpegno e si completa con tre balconi di affaccio sulle aree condominiali e di cui due sul lato Nord ed uno sul lato Sud. L'attuale disposizione interna dell'immobile fornisce una Superficie Utile Netta pari a 108,46 mq. Il balcone 1 con affaccio sul lato Nord fornisce una superficie di 5,78 mq, il balcone 2 con affaccio sul lato Nord fornisce una superficie di 3,95 mq, mentre quello con affaccio sul lato Sud, fornisce una superficie pari a 9,86 mq. L'altezza utile interna risulta pari a 2,90 m.

Il Garage è costituito da un unico vano avente superficie utile netta pari a 23,73 mq ed ha un'altezza utile pari a 2,95 m.

VALORE DI VENDITA DEL COMPENDIO = € 111.000,00 in c.t.

CONCLUSIONI

Con la presente perizia si è cercato di fornire al G.E. oltre la stima tutti i dati necessari per la vendita dell'immobile oggetto della presente esecuzione. Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato si rassegna la presente relazione.

Zafferana Etnea (CT): 26/07/2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Salvatore Parisi

Firmato digitalmente da
Salvatore Parisi
CN = Salvatore Parisi
C = IT

Si riporta di seguito l'elenco degli allegati alla presente relazione:

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1 – Comunicazione dell'inizio operazioni peritali al Legale del Creditore;

ALLEGATO 2 – Comunicazione dell'inizio operazioni peritali al Custode Giudiziario;

ALLEGATO 3 – Comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali all'Esecutato 1;

ALLEGATO 4 – Comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali all'Esecutato 2;

ALLEGATO 5 – Verbale delle operazioni peritali;

ALLEGATO 6 – Estratto di mappa catastale;

ALLEGATO 7 – Elaborato planimetrico catastale;

ALLEGATO 8 – Visure catastale dei confinanti;

ALLEGATO 9 – Titolo di proprietà;

ALLEGATO 10 – Visura catastale fg. 36 part. 1102;

ALLEGATO 11 – Visura catastale fg. 36 part. 1102 sub. 19;

ALLEGATO 12 – Visura catastale fg. 36 part. 1102 sub. 33;

ALLEGATO 13 – Ispezione ipotecaria fg. 36 part. 1102 sub. 19;

ALLEGATO 14 – Ispezione ipotecaria fg. 36 part. 1102 sub. 33;

ALLEGATO 15 – Ispezione ipotecaria fg. 36 part. 382;

ALLEGATO 16 – Convenzione edilizia;

ALLEGATO 17 – Planimetria catastale fg. 36 part. 1102 sub. 19;

ALLEGATO 18 – Planimetria catastale fg. 36 part. 1102 sub. 33;

ALLEGATO 19 – Planimetria di rilievo fg. 36 part. 1102 sub. 19;

ALLEGATO 20 – Planimetria di rilievo fg. 36 part. 1102 sub. 33;

ALLEGATO 21 – Richiesta di accesso atti – Comune di Catania;

ALLEGATO 22 – Esito accesso atti – Comune di Catania;

ALLEGATO 23 – Richiesta di accesso atti – Ufficio Ambiente Comune di Catania;

ALLEGATO 24 – Esito accesso atti – Ufficio Ambiente Comune di Catania;

ALLEGATO 25 – Richiesta pendenze economiche condominiali;

ALLEGATO 26 – Esito richiesta pendenze economiche condominiali;

ALLEGATO 27 – Localizzazione geografica;

ALLEGATO 28 – Richiesta di copia atto – Ufficio Conservatoria di Catania;

ALLEGATO 29 –Copia di atto – Ufficio Conservatoria di Catania;

ALLEGATO 30 – Richiesta di accesso atti – Ufficio Patrimonio Comune di Catania;

ALLEGATO 31 – Esito accesso atti – Ufficio Patrimonio Comune di Catania;

ALLEGATO 32 – Ulteriore accesso atti – Ufficio Patrimonio Comune di Catania;

ALLEGATO 33 – Ulteriore esito accesso atti – Ufficio Patrimonio Comune di Catania;

ALLEGATO 34 – Quotazioni immobiliari;

ALLEGATO 35 – Istanza di proroga;

ALLEGATO 36 – Ricevute di pagamento R.G.Es. 443/2024.

Documentazione fotografica (da foto 1 a foto 62)

Ricevute di trasmissione perizia: PEC legale Creditore procedente

Ricevute di trasmissione perizia: PEC Custode Giudiziario

Ricevute di trasmissione perizia: PEC Esecutato1

Ricevute di trasmissione perizia: PEC Esecutato2

Ricevute di trasmissione perizia: PEC Legale del Debitore Esecutato – Soggetto 1

Ricevute di trasmissione perizia: PEC Legale del Debitore Esecutato – Soggetto 2

TRIBUNALE DI CATANIA

VI SEZIONE CIVILE

****

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. Dott. Ing. Salvatore Parisi

- ALLEGATI ALLA RELAZIONE DEL C.T.U. -

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 443/2024 R.G. ES.
PROMOSSA DA AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

G.E. DOTT.SSA CRISTIANA DELFA