STUDIO DI INGEGNERIA CIVILE Dott. Ing. Michele Sanginisi - Via Proserpina 8, Catania
Tel. 095-502825 - Cell. 338 2318455 - mail: msangi@tiscali.it - PEC: michele.sanginisi@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA - VI SEZIONE CIVILE -

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DISPOSTA DAL GIUDICE DOTT. ssa CRISTIANA DELFA, NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARIA n. 790/2023 PROMOSSA DA ORGANA SPV srl

** *** **

Premessa e mandato

Con ordinanza del 3/9/2025, Il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Crisiana Delfa nominava il sottoscritto dott. ing. Michele Sanginisi, con studio professionale a Catania via Proserpina 8, C.T.U. nell'esecuzione in questione, con il seguente mandato:

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*

Firmato Da: MICHELE SANGINISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28fd2ac4211210cefa4f7ddc91c53b9d

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

e. *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio (le ispezioni ipotecarie debbono essere condotte in modo da risalire fino al primo atto d'acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, per consentire di raggiungere un ragionevole grado di certezza circa la titolarità, in capo all'esecutato, del diritto pignorato e assicurare, in questo modo, la stabilità della vendita (Cass. civ., sez. III, 11 giugno 2019, n. 15597)*

f. *segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*

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

h. *provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispen-*

Firmato Da: MICHELE SANGINISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28fd2ac4211210cefa4f7ddc91c53b9d

sabili 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 infor-*

Firmato Da: MICHELE SANGINISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28fd2ac4211210cefa4f7ddc91c53b9d

mazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

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

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

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

p. *verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

q. *accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

r. *accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore (nel senso di 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*

Firmato Da: MICHELE SANGINISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28fd2ac4211210cefa4f7ddc91c53b9d

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;*

t. *determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);*

u. *tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;*

v. *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazio-*

Firmato Da: MICHELE SANGINISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28fd2ac4211210cefa4f7ddc91c53b9d

namento, 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.*

Per l'espletamento dal mandato veniva concesso un termine fino a 30 giorni prima dell'udienza del 21/4/2026, ovvero entro il 19/3/2026: il giuramento, veniva effettuato con deposito telematico in data 09/09/2025; l'invio telematico in merito al resoconto sulla documentazione ipocatastale veniva effettuato il 26/09/2025.

Operazioni preliminari

Effettuato il giuramento, l'invio telematico della ckeck-list, acquisiti gli atti di causa per via telematica ed esaminati i documenti, così come previsto dalle istruzioni, previo accordo con il custode nominato, avv. La Malfa Enrico, veniva fissato l'inizio delle operazioni peritali per la data del 7/10/2025 alle ore 15,30: oltre agli avvisi inviati alle parti dal costode, veniva inviata dal sottoscritto PEC all'avv. Angelo Azzaro, relativo all'inizio delle operazioni peritali.

Al sopralluogo, alla presenza degli intervenuti (vedi verbale di allegato), si procedeva al rilievo dell'immobile scattando anche foto a colori degli interni e degli esterni, rilevando anche gli ulteriori elementi utili all'espletamento dell'icarico.

Firmato Da: MICHELE SANGINISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28fd2ac4211210cefa4f7ddc91c53b9d

Inoltre, venivano effettuati i necessari accessi presso l'Agenzia delle Entrate e presso gli Uffici competenti del Comune ove è ubicato l'immobile oggetto dell'accertamento (Paternò - CT) per acquisire e/o visionare la documentazione necessaria: inoltre è stata acquisita l'ispezione ipotecaria e titolo di provenienza.

Sulla base della documentazione in atti, di quella successivamente acquisita, e dei rilievi effettuati sul posto, sono in grado di relazionare adeguatamente.

Risposte al mandato

Con riferimento ai quesiti richiesti, si risponderà secondo il medesimo ordine:

Quesito a) *"acquisire e allegare le certificazioni …"*

Per l'unità oggetto dell'accertamento sono state acquisite le certificazioni richieste che risultano poste tra gli allegati, e sui quali si farà riferimento nella presente relazione: in particolare sono stati aquisiti:

- visura e planimetria catastale dell'unità immobiliarie;
- ispezione ipotecaria dell'unità;
- titolo di provenienza: atto di vendita del 26/09/2005, notaio Marco Cannizzo, rep. 32708, rac. 16956, registrato ad Catania il 29/9/2005 n. 14606/15.

Quesito b) *"identifichi esattamente i beni pignorati…"*

L'unità pignorate fa parte di un ampio edificio condominiale sito a Paternò (CT); in particolare dal civico 133 di via Sardegna, tramite un ampia area esterna, si accede all'ingresso "A" dell'edificio e quindi tramite scala interna o ascensore si giunge nell'appartamento, posto al secondo piano ove sono collocate anche altre unità: i dati catastali dell'appartamento sono:

- Comune di Paternò, foglio 61 part. 17 sub 29, categ. A/2 (abitazione civile), classe 5, piano 2, consistenza vani 5,5, rendita € 604,25, in testa all'esecutata al 100%; i confini sono: a nord con altra unità immobiliare, sud con pianerottolo condominiale,

Firmato Da: MICHELE SANGINISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28fd2ac4211210cefa4f7ddc91c53b9d

ad est con area esterna, ad ovest altra unità immobiliare e chiostrina interna.

L'unità non dispone di particolari pertinenze o accessori, ad eslusione degli spazi condominiali comuni a tutte le unità; costituisce proprietà comune agli appartamenti posti al secondo piano dell'edificio in oggetto il soprastante lastrico solare, così come riportato nell'atto di acquisto.

I dati indicati risultano conformi con quelli riportati negli atti prima citati.

Quesito c) *"verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento…"*

Il riscontro dei dati riportati nel pignoramento e nella nota, non ha evidenziato discordanze: il pignoramento ha colpito l'intera proprietà dell'unità in testa all'esecutata.

Quesito d) *"verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore…"*

Nell'atto di acquisto e nella visura catastale risulta che l'esecutata è coniugata in regime di separazione dei beni; la provenienza è riconducibile all'atto di vendita del 26/09/2005, notaio Marco Cannizzo, rep. 32708, rac. 16956, registrato ad Catania il 29/9/2005 n. 14606/15.

Quesito e) *"accerti l'esatta provenienza dei beni …"*

L'unità è pervenuta all'esecutata in forza all'atto di vendita del 26/09/2005, notaio Marco Cannizzo, rep. 32708, rac. 16956, registrato ad Catania il 29/9/2005 n. 14606/15.

È stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento; la provenienza dell'unità, risalente al 26/9/2005 è antecedente all'ultimo ventennio.

La costruzione ove ricade l'appartamento in questione, risulta edificato dallo stesso venditore dell'odierna esecutata, su terreno acquistato con atto notaio Luigi Lojacono del 12/10/1994 rep. 179099, registrato a Catania il 19/10/1994 al n. 9987.

In considerazione di quanto sopra si allega l'atto di provenienza dell'appartamento in questione, unitamente alle ispezioni ipotecarie.

Firmato Da: MICHELE SANGINISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28fd2ac4211210cefa4f7ddc91c53b9d

Quesito f) *"segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere …"*

La documentazione prodotta, ulteriormente integrata dal sottoscritto, risulta sufficiente e idonea, al congruo espletamento dell'incarico ricevuto.

Quesito g) *"accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli …"*

Sull'unità gravano i seguenti vincoli (visure del 25/02/2026):

1. TRASCRIZIONE del 27/09/2005 - Registro Particolare 33533 Registro Generale 62918 Pubblico ufficiale CANNIZZO MARCO Repertorio 32708/16956 del 26/09/2005 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 27/09/2005 - Registro Particolare 22380 Registro Generale 62919 Pubblico ufficiale CANNIZZO MARCO Repertorio 32709/16957 del 26/09/2005 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Documenti successivi correlati:

2.a. Comunicazione n. 2602 del 14/06/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/05/2010. Cancellazione totale eseguita in data 21/06/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

3. ISCRIZIONE del 24/05/2010 - Registro Particolare 8413 Registro Generale 31871 Pubblico ufficiale RUGGERI CANNATA ANDREA Repertorio 465/355 del 20/05/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4. TRASCRIZIONE del 16/01/2024 - Registro Particolare 1980 Registro Generale 2549 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA Repertorio 11644 del 14/12/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Ulteriori informazioni sono reperibili nell'allegato relativo alla visura ipotecaria dell'unità immobiliaria oggetto del pignoramento.

Quesito h) *"provveda alla identificazione catastale …"*

I dati catastali dell'appartamento oggetto del pignoramento sono:

Firmato Da: MICHELE SANGINISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28fd2ac4211210cefa4f7ddc91c53b9d

Comune di Paternò, foglio 61 part. 17 sub 29, categ. A/2 (abitazione civile), classe 5, piano 2, consistenza vani 5,5, rendita € 604,25, consistenza catastale totale mq. 137, il tutto in testa all'esecutata al 100%; i confini sono: a nord con altra unità immobiliare, a sud con pianerottolo condominiale, ad est con area esterna, ad ovest con altra unità immobiliare e chiostrina interna.

I dati indicati e riportati nelle visure catastali corrispondono con quelli del pignoramento; oltre alle visure allegate, presso l'Agenzia delle Entrate è presente anche la planimetria catastale anch'essa allegata. Non è indispensabile effettuare variazioni catastali in quanto per l'appartamento si riscontra la rispondenza tra stato di fatto, la variante architettonica autorizzata dal comune (Aut. 101/2001) e planimetria catastale in atti, con stato dei luoghi conformi.

Quesito i) *"indichi, … la destinazione urbanistica dei beni…"*

Trattandosi di un appartamento in un ampio stabile condominiale, non è stato richiesto certificato urbanistico: l'unità in questione, pur ricadendo in zona "B" di completamento, può procedere esclusivamente con lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, non avendo neanche la possibilità di operare autonomamente nei riguardi di interventi di maggiore entità e/o consistenza.

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Paternò risulta approvato con D.Dir. n. 483 del 05/05/2003, mentre le Norme Tecniche di Attuazione risultano approvate con D.D.G. n. 155/DRU del 28/07/2014.

Quesito j) *"accerti .. la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia …"*

Dall'accertamento presso l'ufficio Urbanistica del Comune, per l'edifici ove ricade l'immobile in qustione è stato possibile effettuare la seguente ricostruzione:

- Concessione Edilizia n. 56/94 del 10/11/1994 (pratica n. 74/93, prot. 22065);
- Successiva Autorizzazione in variante per modifiche interne n. 101/2001 del

Firmato Da: MICHELE SANGINISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28fd2ac4211210cefa4f7ddc91c53b9d

27/4/2001 (protocollo n. 3567/2001);

- Dichiarazione di Fine Lavori redatta dal Direttore Lavori in data 27/04/2002;
- Risulta anche la conformità relativa alle strutture portanti, rilasciata dal Genio Civile di Catania in data 20/3/2001, prot. 19859/99 (posizione n. 53859).
- Certificato di Abitabilità n. 31 del 8/4/2005, nel quale sono citate tutte le unità immobiliarie inclusa quella oggetto dell'accertamento (dati catastali: foglio 61, particella 17 sub 29);
- Riscontri grafici sulla planimetria finale approvata in variante: si riscontra la conformità plani-altimetrica allo stato dei luoghi.

Inoltre, dal cetrificato di abitabilità si rilevano ulteriori indicazioni in merito alla regolarità della costruzione con riferimento ad altri requisiti anche se non direttamente attinenti alla unità in questione.

Pertanto è possibile affermare che la costruzione dell'edificio è compresa tra il 2001 e il 2002; la attuale situazione planimetrica dell'appartamento non presenta difformità rispetto al progetto approvato in variante nel 2001. Anche il certificato di abitabilità, rilasciato dal Comune il 8/4/2005, previo specifici accertamenti dei funzioari comunali, accerta la sostanziale regolarità, sia dell'intera costruzione che dell'appartamento in questione.

Quesito k) *"In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria …"*

Come detto non riscontrando difformità urbanistiche o abusi successivi alla edificazione, non è necessario ricorrere sanatorie o condoni.

Quesito l) *"verifichi... che l'aggiudicatario potrà presentare… sanatoria o condono …"*

Come detto non riscontrando difformità urbanistiche o abusi successivi alla edificazione, non è necessario ricorrere a sanatorie o condoni.

Quesito m) *"… ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile …"*

Firmato Da: MICHELE SANGINISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28fd2ac4211210cefa4f7ddc91c53b9d

Come detto non riscontrando difformità urbanistiche o abusi successivi alla edificazione, non è necessario ricorrere a sanatorie o condoni.

Quesito n) *"verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri … gravanti sul bene …"*

Per l'unità immobiliarie in questione non risultano vincoli di alcun tipo: l'unico vincolo riscontrato riguarda il "*Vincolo a Parcheggio*" relativo all'intero complesso edilizio realizzato a livello stradale, da destinare a parcheggio a raso, vincolando una superficie di mq. 1.465.

Tale vincolo è tipico delle nuove costruzioni, realizzate dopo gli anni '80, e non costituisce alcun pregiudizio in quanto viene costituita e vincolata un'area esterna, a servizio del condominio, per il parcheggio delle autovetture.

Dal punto di vista condominiale, il condominio risulta regolarmente costituito, con la gestione di un amministratore esterno, che opera secondo le delibere condominiali. Dalle veifiche effettuare presso l'amministratore, fino al 28/02/2026 non risultano pendeze economiche ne ordinarie ne straordinarie, mentre la quota millesimale di competenza dell'appartamento è di 41,045 millesimi; la rata annua ordinaria è di € 688,96.

Quesito o) *"verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri … da cancellare …"*

Da quanto è stato possibile accertare, non risulta alcun vincolo da cancellare.

Quesito p) *"verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo …"*

Per l'unità immobiliarie in questione non risultano i vincoli indicati.

Quesito q) *"accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione …"*

Come detto il condominio risulta costituito e l'amministrazione delle spese ordinarie viene condotta tramite la gestione di un amministratore esterno: da quanto riferitomi dall'amministratore la quota condominiale ordinaria annuale è di € 688,96, mentre allo stato non vi sono spese straordinarie deliberate. Al 28/02/2026 non risultano pendenze ne ordinarie ne straordinarie.

Firmato Da: MICHELE SANGINISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28fd2ac4211210cefa4f7ddc91c53b9d

Sull'unità non risultano procedimenti in corso.

Quesito r) *"accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore …"*

L'appartamento in questiore risulta abitato dall'esecutata e dalla sua famiglia composta da marito e figli: dalle verifiche effettuate, la famiglia risulta residente nell'immobile oggetto dell'esecuzione, che è da considerare abitazione principale.

Quesito s) *"elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili …"*

L'edificio in cui ricade l'appartamento oggetto dell'accertamento è ubicato nel comune di Paternò, al civico 133 di via Sardegna, con accesso dall'ingresso "A" dell'edificio ed è posto al secondo piano.

L'edificio presenta struttura portante in cemento armato, realizzata tra il 2001 e 2002, composta da un piano terra, piano primo e secondo, con copertura a terrazza piana: le condizioni dell'intero edificio risultano mediocri in quanto la costruzione è relativamente recente.

Il condominio è posto nella zona di espansione semi-periferica est del Comune di Paternò, in prossimità della strada statale 121 e del relativo svincolo, e dista, in linea d'aria, circa 500 metri dal centro della cittadina: la zona risulta già edificata con strade di percorrenza e con i servizi indispensabili (beni alimentari, parcheggi ecc.); la zona e l'appartamento presentano una discreta panoramicità e illuminazione naturale.

Per quanto attiene la singola unità è possibile così riferire:

l'appartamento si compone di tre vani, ampio salone, cucina abitabile, ingresso, corridoio, ripostiglio, bagno e lavaderia, e dispone di due balconi uno prospicente il lato esterno ed uno verso la chiostrina interna;

Dimensioni: l'alloggio ha le seguenti superfici lorde: interna di mq. 123,80, balconi di mq. 26,20, con altezza interna di m. 2,90.

Confini: a Nord ed Est con altre unita dello stesso stabile, a Sud con pianerottolo

Firmato Da: MICHELE SANGINISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28fd2ac4211210cefa4f7ddc91c53b9d

condominiale, ad ovest con spazio esterno condominiale ove è posto l'accesso;

Dati catastali: comune di Paternò, foglio 61 part. 17 sub 29, categ. A/2 (abitazione civile), classe 5, piano 2, consistenza vani 5,5, rendita € 604,25, in testa all'esecutata al 100%;

Caratteristiche: pavimenti in mattonelle di monocottura a tappeto (cm 33x33), pareti e soffitti con pitture di varia tipologia e colore, porte interne tamburate e porta di accesso di tipo blindata, infissi esterni in alluminio preverniciato con vetri camera e serrande in PVC scorrevoli, bagno e lavanderia con i sanitari classici e maioliche di rivestimento alle pareti ed al pavimento; balconi esterni con ringhiere in ferro e pavimenti in gress. L'unità dispone di impiano idrico ed elettrico sottotraccia e di riscaldamente di tipo autonomo (tutti con assenza di certificazioni); l'accesso all'appartamento oltre che dalla scala condominiale è raggiungibile dall'impianto di ascensore condominiale.

Condizioni: l'appartamento è da considerare in sufficienti condizioni di uso e manutenzione.

Superficie Commerciale:

- 100% superficie lorda appartamento: m^2 123,80 x 1,00 = m^2 123,80+
- 25% superficie lorda balconi a livello: m^2 26,20 x 0,25 = m^2 6,55+

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = m^2 130,35=

Ulteriori informazioni su distribuzione vani e caratteristiche sono rilevabili sia nell'elaborato grafico che nel rilievo fotografico composto da 23 foto a colori.

Quesito t) "*determini il valore di mercato di ciascun immobile …*"

Sulla base di quanto riferito ai punti precedenti e delle condizioni prima descritte (condizioni intrinseche ed estrinseche), il valore attuale dell'unità pignorate, verrà determinato secondo due distinti criteri di stima: stima sintetico comparativa e stima per capitalizzazione del reddito, individuando poi il valore finale nella media aritmetica.

Firmato Da: MICHELE SANGINISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28fd2ac4211210cefa4f7ddc91c53b9d

1. **Stima sintetico comparativa**: sulla base della mia personale conoscenza del mercato immobiliario, dalle ulteriori informazioni assunte da operatori economici del settore edilizio che operano nella zona, nonché dai riscontri effettuati presso istituti di analisi, e tenendo in conto caratteristiche, condizioni, ubicazione ecc., si ritiene equo assegnare un valore di € 1.100 per metro quadrato di superficie commerciale, per cui si ottiene:

   Stima comparativa: V1 = m^2 130,35 x €/m^2 1.100 → V1 = € 143.385

2. **Stima per capitalizzazione del reddito**: Il valore globale dell'unità si ottiene tramite la capitalizzazione del reddito netto annuo, ottenuto da quello lordo, al quale vanno detratte le spese di gestione (canoni, manutenzione, tasse ecc.).

   Sulla base delle considerazioni prima fatte, i parametri da prendere in considerazione sono:

   - reddito lordo annuo: € 6.000 (pari ad un canone mensile di € 500,00);
   - incidenza spese annue 25%;
   - saggio di capitalizzazione 0,033 (3,3%)

   Stima per capitalizzazione: V2 = (6.000x0,75)/0,033 → V2 = € 136.364

Le due stime possono ritenersi coerenti in considerazione del limitato scarto ottenuto.

Pertanto il più probabile valore di mercato VM è ottenuto con la media dei due valori prima individuati, per cui:

Valore Mercato (VM)= (V1+V2)/2= (143.385+136.364)/2 → VM = € 139.874 €

Pertanto i parametri principali ottenuti sono:

- Valore di mercato globale dell'appartamento pari ad € 139.874;
- Stato manutenzione appartamento: sufficienti;
- Stato di possesso: l'unità è abitata dall'esecutata, ivi residente con la famiglia;
- Spese condominiali: fino al 28/02/2026 non vi sono pendenze economiche di natu-

Firmato Da: MICHELE SANGINISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28fd2ac4211210cefa4f7ddc91c53b9d

ra condominiale, ne ordinarie ne straordinarie; spese condominiali annue per la gestione ordinaria € 688,96; quota millesimi genrali di competenza di 41,045/1000;

- Riduzione prezzo per assenza di garanzia: 17,5%.

Quesito u) "… *riduzione del prezzo di mercato per assenza di garanzia per vizi* …"

Come previsto dal quesito, è richiesto di applicare una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia da vizi del bene: tale riduzione per la situazione degli immobili viene stimato in 17,5%, e pertanto il valore di mercato ridotto (VMR) vale:

Valore Mercato Ridotto (VMR) = VMx0,825 → VMR = 139.874x0,825 = 115.396 Euro, ed in cifra tonda € 115.000 (euro centoquindicimila).

Quesito v) "i*ndichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o più lotti* …"

La vendita deve essere fatta in **unico lotto** in quanto per l'unità non è ne conveniente ne possibile una divisione in più quote.

Quesito w) "*alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna* …"

Per l'immobile è stata effettuata un ampia documentazione fotografica che riprodure interni ed esterni: tale report fotografico costituisce un allegato alla relazione.

Quesito x) "*accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota* …"

Il bene oggetto dell'esecuzione appartiene interamente all'esecutata, peraltro in regime di separazione dei beni, e pertanto la vendita riguarda il 100% del bene pignorato.

Quesito y) "*nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota* …"

Come detto i beni pignorati appartengono interamente all'esecutata e pertanto non è necessario effettuare alcuna divisione in quote.

C O N C L U S I O N I

La presente consulenza, riguardante l'unità immobilirie costituente un appartamento, da vendere in unico lotto, e precisamente:

Lotto n° 1: Appartamento sito a Paternò (CT) via Sardegna 133, scala A piano se-

Firmato Da: MICHELE SANGINISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28fd2ac4211210cefa4f7ddc91c53b9d

condo, composto di tre vani, ampio salone, cucina abitabile, ingresso, corridoio, ripostiglio, bagno e lavaderia, con due balconi esterni, uno prospicente il lato esterno ed uno verso la chiostrina interna. L'unità fa parte di un edificio condominiale realizzato con regolare autorizzazioni (Concessione Edilizia n. 56/94 del 10/11/1994 e successiva variante n. 101/2001 del 27/4/2001, con abitabilità rilasciata dal comune il 8/4/2005, n. 31), conforme al progetto autorizzato.

Dati Catastali: comune di Paternò, foglio 61 part. 17 sub 29, categ. A/2 (abitazione civile), classe 5, piano 2, consistenza vani 5,5, rendita € 604,25, in testa all'esecutata al 100%;

Per l'appartamento le condizioni di uso e manutenzione possono definirsi sufficienti, l'altezza interna è di m. 2,90 mentre le superfici di riferimento sono:

- 100% superficie lorda appartamento: m^2 123,80 x 1,00 = m^2 123,80+
- 25% superficie lorda balconi a livello: m^2 26,20 x 0,25 = m^2 6,55+

Totale superficie commerciale = m^2 130,35=

Le spese annue condominiali per la gestione ordinaria, allo stato, è di € 688,96, con quota millesimi genrali di competenza pari a 41,045/1000.

Le stime per la vendita in unico lotto sono:

- Valore stimato appartamento al netto della detrazione per vizi, e arrotondato al migliaio: € 115.000=

Prezzo netto a base d'asta € 115.000=

(diconsi euro centoquindicimila)

ALLEGATI

1) Verbale di sopralluogo;

2) Rilievo fotografico;

3) Planimetria attuale;

Firmato Da: MICHELE SANGINISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28fd2ac4211210cefa4f7ddc91c53b9d

4) Planimetria catastale;

5) Visura catastale storica;

6) Titolo di provenienza (compravendita);

7) Ispezione ipotecarie dell'unità;

8) Documentazione urbanistica (Concessione Edilizia, Autorizzazione Variante, Fine lavori, Abitabilità).

Con quanto riferito ritengo di avere assolto all'incarico affidatomi e di avere operato con serietà e scrupolo professionale.

Rassegno pertanto la presente Consulenza d'Ufficio all'Autorità committente, ringraziandola per la fiducia concessa.

Catania, 15/03/2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Michele Sanginisi

Firmato Da: MICHELE SANGINISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28fd2ac4211210cefa4f7ddc91c53b9d