TRIBUNALE DI

CATANIA VI SEZIONE

CIVILE

Procedimento n° 762/2024 R.G.Es.

promosso da Angera Securitisation

S.r.l.

contro [redacted]

Integrazione CTU

Premessa

Come da richiesta di elaborato integrativo trasmessa alla scrivente del Giudice, Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli, al fine di stimare in maniera puntuale il valore venale del riscatto dell'area degli immobili pignorati, realizzati dalla [redacted] la scrivente, come da procedura indicata dall'ufficio urbanistica, ha trasmesso, in data 21/01/2026, ufficiale richiesta all'Ufficio suindicato.

A seguito di reiterati solleciti in data15/04/2026 Prot. 0013134, il Comune rilasciava formale attestato, nel quale, richiamando la convenzione stipulata lo 06/12/1996, ai sensi dell'art. 31 della L. 865 del 22/10/1971, prendendo atto che dalla stipulava della convenzione risultavano superati 25 anni, dichiarava la decadenza dei vincoli imposti sull'area, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 21 dello 02/10/2020,

Infine, alla luce di quanto detto, si ritiene necessario effettuare la correzione dei dati catastali relativi agli intestati, giacché l'intera proprietà risulta interamente del debitore esecutato. Di concerto con l'ufficio urbanistico, previa richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate - Catasto della provincia di Catania e comunicazione verbale con il tecnico preposto, è stato inviato un foglio di osservazione per la correzione d'ufficio dei dati. Tale richiesta, corredata dai riferimenti di legge, da copia della convenzione e dall'attestato rilasciato dal Comune è stata protocollata in data 03/05/2026 con protocollo n° 139992.

Firmato Da: MARIA ELENA MORABITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178ba92e71c9678064fba83ae6a802db

Qualora il catasto non ritenesse sufficiente tale passaggio, potrebbe essere necessario un atto bonario tra Comune e Catasto, come già dichiarato dal dirigente dell'ufficio tecnico del Comune di Paternò.
Giacchè i tempi delle verifiche, potrebbero essere lunghi La scrivente si impegna ad integrare tale aggiornamento.

INTEGRAZIONE DELLA STIMA

Fatte le superiori premesse, giacchè in sede di stima è stato considerato un abbattimento del valore degli immobili, che potesse tener conto con buona approssimazione del costo del riscatto dell'area, alla luce di quanto detto, vengono effettuate le variazioni necessarie alla stima del compendio.

Fg. 51 part. 2210 Sub. 18 (appartamento)

Partendo dal valore di stima, ottenuto al punto *m)* della consulenza, per comparazione e sottraendo le spese come al punto j), avremo:
€ 117.316,25
Per arrotondamento si ottiene quale **valore di stima**:

€ 117.300,00

Per quanto attiene l'eventuale riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si applica un deprezzamento pari al 15%.
€ 117.300,00 -15%= € 99.705,00
Valore a base d'asta, arrotondato:

€ 99.700,00

Fg. 51 part. 2210 Sub. 7 (garage)

Dal valore ottenuto, decurtando la somma relativa alla messa in pristino con eliminazione del soppalco esistente, come detto al punto j):
ricaviamo un valore pari a:

Firmato Da: MARIA ELENA MORABITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178ba92e71c9678064fba83ae6a802db

€ 17.419,44

Per arrotondamento si ottiene quale **valore di stima**:

€ 17.400,00

Per quanto attiene l'eventuale riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si applica un deprezzamento pari al 15%.

€ 17.400,00 -15%= € 14.790,00

Valore a base d'asta, arrotondato:

€ 14.800,00

n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto od in 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;

Sebbene gli immobili siano dotati di una propria identità catastale si ritiene opportuno procedere alla vendita di entrambi in un unico lotto.

LOTTO UNICO

Intera proprietà di:

1) unità immobiliare adibita a abitazione in appartamento, ubicata in Paternò, al piano I dell'edificio di edilizia convenzionata '[redacted]', con ingresso dal civico 1 di via Delle Nazioni Unite. Risulta identificato al N.C.E.U. al Fg. 51 part. 2210 sub. 18. Confina nel suo insieme a Nordest con immobile di altra ditta (Sub. 17) a Sudest con locale ascensore e scala condominiale, a Sudovest con via Delle Nazioni Unite ed a Nordovest con lo slargo della via Del Progresso. Risulta costituita da 4 vani più accessori (servizio igienico, lavanderia, ripostiglio e cab. armadio) per una superficie utile pari a mq 110,00. Pertinenze dirette

Firmato Da: MARIA ELENA MORABITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178ba92e71c9678064fba83ae6a802db

sono i tre ballatoi sulle vie Della Nazioni Unite e Del Progresso, pertinenza indiretta è una cantinola al piano S1 di superficie utile pari a mq 6.20. La superficie commerciale complessiva è pari a mq 139,00.

2) intera proprietà di unità immobiliare adibita a garage ubicata al piano seminterrato del suindicato edificio, con ingresso da scivola carrabile presente su via Del Progresso. Risulta identificato al N.C.E.U. al Fg. 51 part. 2210 sub. 7. Confina nel suo insieme a Nordest con terrapieno, a Sudest con corsia condominiale, a Sudovest con altra ditta (Sub. 27) ed a Nordovest con la cantinola del debitore esecutato. La sua superficie utile è pari a mq 25,30 e la superficie commerciale è pari a mq 29,00, L'altezza utile è di ml 3.35.

Il valore a base d'asta del compendio è di **€ 114.500,00**.

Si aggiorna, di seguito, la scheda riepilogativa del compendio pignorato e si deposita allegato con la seguente documentazione:

- Attestato del Comune di Paternò a seguito di richiesta della scrivente;
- Stralcio L.R. 21 dello 02/10/2020;
- Convenzione tra Comune di Paternò e [redacted]
- Protocollo Istanza e Foglio di osservazione trasmessa all'Ag. Dell'entrate.

Catania, 05/05/2026

Il Ctu

Arch. Maria Elena Morabito

Firmato Da: MARIA ELENA MORABITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178ba92e71c9678064fba83ae6a802db

TRIBUNALE DI CATANIA
Sesta Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n° 762/2024 R.G.Es.

Promossa da Angera Securitisation S.r.l. nei confronti di [redacted]

SCHEDA RIEPILOGATIVA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

LOTTO UNICO

Intera proprietà di:

1) unità immobiliare adibita ad abitazione in appartamento, ubicata in Paternò, al piano I dell'edificio di edilizia convenzionata "Cooperativa Halley 86", con ingresso dal civico 1 di via Delle Nazioni Unite. Risulta identificato al N.C.E.U. al Fg. 51 part. 2210 sub. 18. Confina nel suo insieme a Nordest con immobile di altra ditta (Sub. 17) a Sudest con locale ascensore e scala condominiale, a Sudovest con via Delle Nazioni Unite ed a Nordovest con lo slargo della via Del Progresso. Risulta costituita da 4 vani più accessori (servizio igienico, lavanderia, ripostiglio e cab. Armadio) per una superficie utile pari a mq 110,00. Pertinenze dirette sono i tre ballatoi sulle vie Della Nazioni Unite e vDel Progresso, pertinenza indiretta è una cantinola al piano S1, di superficie utile pari a mq 6.20. La superficie commerciale complessiva è pari a mq 139,00.

2) unità immobiliare adibita a garage, ubicata al piano seminterrato del suindicato edificio, con ingresso da scivola carrabile presente su via Del Progresso. Risulta identificato al N.C.E.U. al Fg. 51 part. 2210 sub. 7. Confina nel suo insieme a Nordest con terrapieno, a Sudest con corsia condominiale, a Sudovest con altra ditta (Sub. 27) ed a Nordovest con la cantinola del debitore esecutato. La sua superficie utile è pari a mq 25,30 e la superficie commerciale è pari a mq 29,00, L'altezza utile è di ml 3.35.

Il valore a base d'asta del compendio è di **€ 114.500,00**

Attuali Identificativi catastali
Comune di Paternò

Foglio	Particella		Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
51	*2210*		*A/2*	*5*	*5.5 vani*	Tot. 137 mq, escluso aree scoperte 129 mq	*€ 553,90*
51	*2210*		*C/6*	*3*	*25 mq*	*29 mq*	*€ 99,42*
Indirizzo		*Via Delle Nazioni Unite 1*					
	Situazione degli intestati						
	[redacted]				*Proprietà 1/1*		

Quota pignorata
Intera proprietà

Valore stimato
€ 114.500,00

Catania 05/05/2026 CTU dott. Arch. Maria Elena Morabito

Firmato Da: MARIA ELENA MORABITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178ba92e71c9678064fba83ae6a802db