TRIBUNALE DI CATANIA
VI SEZIONE CIVILE

Procedimento
n° 762/2025 R.G.Es.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E.: Dott. ssa Nelly Gaia Mangiameli

Consulente Tecnico d'ufficio: Dott. Arch. Maria Elena Morabito

Firmato Da: MARIA ELENA MORABITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1783a92e71c96780641ba83ae6a802db

TRIBUNALE DI CATANIA

VI SEZIONE CIVILE Procedimento

n° 546/2018 R.G.Es.

INDICE

1. Premessa pag. 1

2. Cronologia degli eventi e degli atti prodotti dalle parti pag. 2

3. Descrizione delle operazioni peritali pag. 4

4. Evasione del mandato: pag. 5

a) *Identifichi esattamente i beni pignorati,[…];* pag. 5

b) *verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento […]* pag. 12

c) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore […]* pag. 12

d) *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i,[…]* pag. 13

e) *segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere […]* pag. 15

f) *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli* pag. 15

g) *provveda alla identificazione catastale dell'immobile […]* pag. 16

h) *indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica […]* pag. 19

i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia […] pag. 21

j) Verifichi, inoltre, ai fini della ***domanda in sanatoria*** *che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili […]* pag. 24

k) Accerti se i ***beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi,*** *affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, […]* pag. 25

l) Elenchi ed ***individui i beni, evidenziandone tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita,*** *[…]* pag. 25

Firmato Da: MARIA ELENA MORABITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1783a92e71c9678064fba83ae6a802db

m) Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria pag. 34

n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto od in lotti separati [...] pag. 45

o) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano [...] pag. 46

p) accerti, nel caso si tratti di ***bene indiviso****, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, [...]* pag.46

q) Nel caso in cui siano presenti ***più beni pignorati in quota*** *[...]* pag.46

5. Conclusioni pag. 47

Scheda riepilogativa pag. 48

Firmato Da: MARIA ELENA MORABITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1783a92e71c9678064fbb83ae6a802db

TRIBUNALE DI

CATANIA VI SEZIONE

CIVILE

Procedimento n° 762/2024 R.G.Es.

promosso da Angera Securitisation

S.r.l.

contro [redacted]

Consulenza Tecnica d'ufficio

1.Premessa – **2.** Cronologia degli eventi e degli atti prodotti dalle parti. **3.** Descrizione delle operazioni peritali; 3.1. Descrizione degli immobili; 3.2. Dotazioni impiantistiche; **4.** Evasione del mandato: risposta ai quesiti; Metodo di stima; Stima del bene – **5.** Conclusioni - **6.** Allegati: All. 1 – Verbale delle operazioni peritali; All. 2 – Documentazione fotografica (dalla F.1 alla F.44), corredata dalle planimetrie di riferimento; All. 3. Documentazione Catastale: planimetria catastale, visura storica, estratto di mappa, elaborato planimetrico; All. 4 – Atto di compravendita; All. 5 - Documentazione urbanistica- Comune di Paternò; All. 6 Convenzione Comune di Paternò/Cooperativa Halley 86; All. 7 - Ispezioni ipotecarie; All. 8 - Planimetrie in scala.

1. PREMESSA

La sottoscritta **Dott. Arch. Maria Elena Morabito,** con studio tecnico in Paternò, via Vittorio Emanuele, 358, iscritta al n° 1683 dell'Albo degli Architetti della Provincia di Catania, con decreto di nomina notificato in data 07/07/2025 e successiva accettazione dell'incarico nella medesima data, riceveva dal G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli della VI Sez. Civile, Esec. mobiliari ed immobiliari del Tribunale di Catania, incarico di C.T.U. nel procedimento 762/2024, promosso dalla Angera Securitisation s.r.l. nei confronti del sig. [redacted].

Firmato Da: MARIA ELENA MORABITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178ba92e71c9678064fbb83ae6a802db

2. CRONOLOGIA DEGLI EVENTI E DEGLI ATTI PRODOTTI DALLE PARTI

Si riassumono di seguito i punti salienti della vicenda:

- Con contratto di mutuo rogato in data 30/05/2003 dal notaio Adele Giunta di Paternò, il Banco di Sicilia S.p.A. concedeva alla [redacted] – **un mutuo di € 840.791,00** garantito da ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 10/06/2003 ai nn. 22741/3134, mutuo poi frazionato con atto di erogazione finale e quietanza stipulato in data 16/09/2008 ai rogiti del notaio Giunta Adele, con il quale si conveniva anche la contestuale suddivisione in quote dello stesso ed il frazionamento dell'ipoteca in corrispondenza delle porzioni immobiliari già realizzate dalla società mutuataria;
- Con ulteriore contratto di mutuo del 31/05/2005 rogato dal suindicato notaio, il Banco di Sicilia concedeva alla suddetta [redacted] un ulteriore finanziamento di **€ 68.172,00** garantito da ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Catania il giorno 08/06/2005 ai nn. 38540/12820, mutuo successivamente frazionato con atto di erogazione finale e quietanza stipulato il 16/09/2008 ai rogiti dal predetto notaio Giunta di Paternò, con il quale si conveniva la suddivisione in quote dello stesso ed il frazionamento dell'ipoteca in corrispondenza delle porzioni immobiliari frattanto realizzate dalla cooperativa
- Con atto di assegnazione di alloggio rogato in data 30/01/2013 dal notaio Giuseppe Boscarino di Catania (rep. 271835 Racc. 26731) il sig. [redacted], nato a [redacted] acquistava la proprietà di due unità immobiliare facenti parte dell'edificio sito in Paternò, via delle Nazioni Unite n° 1, identificate in catasto al Fg. 51 part.lla 2210 sub. 18 e sub. 7, sulle quali gravavano e gravano tutt'ora le sopracitate ipoteche ed il cui corrispettivo è stato in parte regolato mediante accollo di due quote dei mutui sopra

Firmato Da: MARIA ELENA MORABITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178ba92e71c9678064fbb83ae6a802db

descritti;

- A seguito di operazioni di fusione in data 19/10/2010 il Banco di Sicilia veniva fuso per incorporazione in Unicredit S.p.A.; successivamente a seguito di contratto di cessione di crediti pecuniari la Angera Securitisation S.r.l. acquistava da Unicredit S.p.A. un portafoglio di crediti incluso quello relativo alla posizione del debitore esecutato e l'Angera Securitisation S.r.l. conferiva incarico di riscossione dei suddetti crediti alla doBank S.p.A. oggi doValue S.p.A.;
- A seguito del mancato pagamento delle rate del mutuo, in data 16/09/2024 veniva notificato al debitore esecutato Atto di precetto per il pagamento della somma di € 100.472,96, oltre interessi di mora e spese, così composta: **1) Per mutuo del 30/05/2003:** € 64.206,92 per sorte capitale ed € 29.225,63 per interessi maturati sulla quota capitale scaduta; **2) Per mutuo del 31/05/2005:** € 4.992,63 per sorte capitale ed € 2.117,78 per interessi maturati sulla quota capitale scaduta
- In data 03/10/2024, rimasto infruttuoso il precetto, veniva notificato Atto di pignoramento sugli immobili oggetto di mutuo, trascritto presso la Conservatoria con trascrizione del 13/11/2024 – Reg. Part. 41127 Reg. Gen. 54210;
- In data 12/11/2024 la doValue SpA, mandataria di Angera Securitisation s.r.l. nella persona del suo difensore, Avv. Azzaro Angelo, chiedeva di disporre la vendita dei beni ed a tal uopo di fissare l'udienza delle parti;
- A seguito di ricorso presentato dal debitore esecutato, rappresentato e difeso, giusta procura in atto, dagli avv.ti Riccardo David Roberto Trovato, e Carmelo Moschella, , per l'apertura della liquidazione controllata n° 133-1/2025, ricorso trasmesso con allegata relazione dall'OCC UNES nella persona del Dott. Bua, veniva pubblicata in data 16/04/2025 Sentenza 56/2025 con la

Firmato Da: MARIA ELENA MORABITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178ba92e71c9678064fbb83ae6a802db

quale si dichiarava l'apertura della Liquidazione e si richiedeva la nomina di un liquidatore diverso dal redattore della relazione suindicata;

- In data 17/06/2025, il Dott. Luigi Scarlata, nominato in data 17/04/2025, dall'Organismo di composizione della crisi da sovraindebitamento presso l'Ordine dei Dott. Commercialisti e degli esperti contabili, depositava agli atti copia della suindicata Sentenza e la propria nomina quale liquidatore;
- In data 18/06/2025, a seguito di richiesta del Giud. procedente Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli, l'Avv. Azzaro Angelo depositava ricevuta delle pec inviate al Comune di Paternò, all'Assessorato regionale Siciliano delle infrastrutture e della Mobilità;
- In data 03/07/2025 Il Giud. procedente fissava udienza di comparizione delle parti per il giorno 14/01/2026, nominando contestualmente la scrivente quale esperto stimatore e l'Avv. Chioccoloni Alberto quale custode giudiziario;
- In data 19/11/2025 il Dott. Scarlata Luigi, nominato liquidatore nella Procedura di Liquidazione controllata di cui sopra, dichiarava di intervenire nella Proc. Es. 762/2024.

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Con raccomandata A/R inviata al debitore esecutato, la scrivente congiuntamente all'Avv. Chioccoloni Alberto, nominato contestualmente custode, in data 22/07/2025 si recava al sopralluogo in via Delle Nazioni Unite n° 1, presso l'appartamento di proprietà del debitore, ubicato al piano primo dell'edificio di appartenenza, la [redacted] In presenza del sig. [redacted] e della [redacted], sig.ra [redacted], si perizziavano l'immobile (Sub. 18) con l'annessa cantinola, pertinenza indiretta dell'appartamento ubicata al piano seminterrato, ed il garage (Sub. 7). Si provvedeva ad eseguire i

Firmato Da: MARIA ELENA MORABITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178ba92e71c9678064fbb83ae6a802db

rilievi metrico e fotografico con l'ausilio della planimetria catastale. Durante il rilievo, si riscontrava in adiacenza al corridoio di distribuzione, la presenza di un piccolo vano cieco, indicato con linea di tratteggio in planimetria catastale e dunque come vano non di pertinenza esclusiva. Il debitore dichiarava che tale vano, al momento dell'acquisto, gli veniva attribuito nell'atto di compravendita, del quale si richiedeva copia.

EVASIONE DEL MANDATO

Dopo aver effettuato le operazioni peritali, eseguiti gli accertamenti ritenuti necessari presso l'ufficio urbanistico del Comune di Paternò, si risponde ai quesiti posti dal Giudice nel verbale di conferimento d'incarico.

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

Vista aerea della zona circostante allo [redacted] ed individuazione della stessa

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

Vista aerea della zona circostante allo [redacted] ed individuazione della stessa

Il bene pignorato è un appartamento ubicato al piano I di un edificio ad angolo fra la via Nazioni Unite e lo slargo su via del Progresso, realizzato in seno ad un programma di edilizia convenzionata, denominato [redacted]

Realizzato nella porzione della città di più recente edificazione, destinata dallo strumento urbanistico all'edilizia convenzionata, la [redacted] è un edificio angolare che si sviluppa complessivamente su n° 5 piani fuori terra: a livello strada, sotto il portico, sono ubicate unità immobiliari, adibite a botteghe, e l'ingresso agli appartamenti; questi ultimi, disposti intorno al corpo centrale della scala e dell'ascensore, si sviluppano su tre piani nella porzione ad angolo e su quattro piani nelle porzioni laterali. L'edificio possiede inoltre un piano seminterrato, nel quale sono ubicati cantinole e garage. L'accesso a tale piano avviene da ingresso esterno, ubicato sullo spiazzo adiacente via del Progresso.

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

Ingresso carrabile

Il portone d'ingresso su via delle Nazioni, immette nell'atrio e da qui da accesso al vano ascensore ed alla scala condominiale.

Vista del portone d'ingresso su via Delle Nazioni unite

Atrio al piano terra

Pianerottolo comune piano I

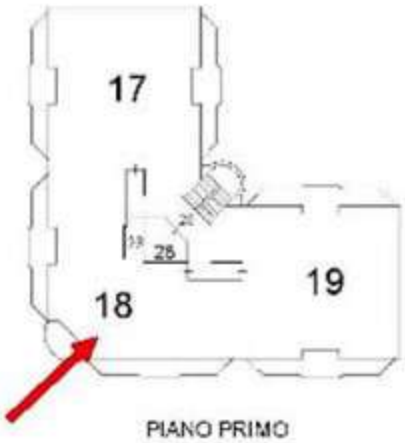
I beni pignorati sono un appartamento ubicato al piano I ed identificato catastalmente, insieme alla cantinola situata al piano seminterrato, dal sub. 18 ed un vano garage ubicato al medesimo piano seminterrato, identificato dal sub. 7.

Fg. 51 Part. 2210 Sub. 18

L'unità immobiliare ubicata al piano primo confina a Nord est con altra ditta e con spazio condominiale adibito a scala e vano ascensore, a Nordovest con via del Progresso, a Sudest con altra ditta ed a Sudovest con via delle Nazioni Unite. La cantinola di esclusiva pertinenza confina a Nord est con terrapieno, a Sudest con garage di proprietà del

Firmato Da: MARIA ELENA MORABITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1788a92e071c9678064fba83ae6a802db

debitore esecutato (sub. 7), a Sudovest con il corridoio condominiale di accesso ed a Nordovest con cantinola di altra ditta, (sub. 22).



PIANO PRIMO

PIANO INTERRATO

Catastalmente risulta così identificato:

Comune di Paternò

Fg.	Part.	Sub	Cat	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
51	2210	18	A/2	5	5,5 vani	Totale 137 mq, escluso aree scoperte 129 mq	€ 553,90

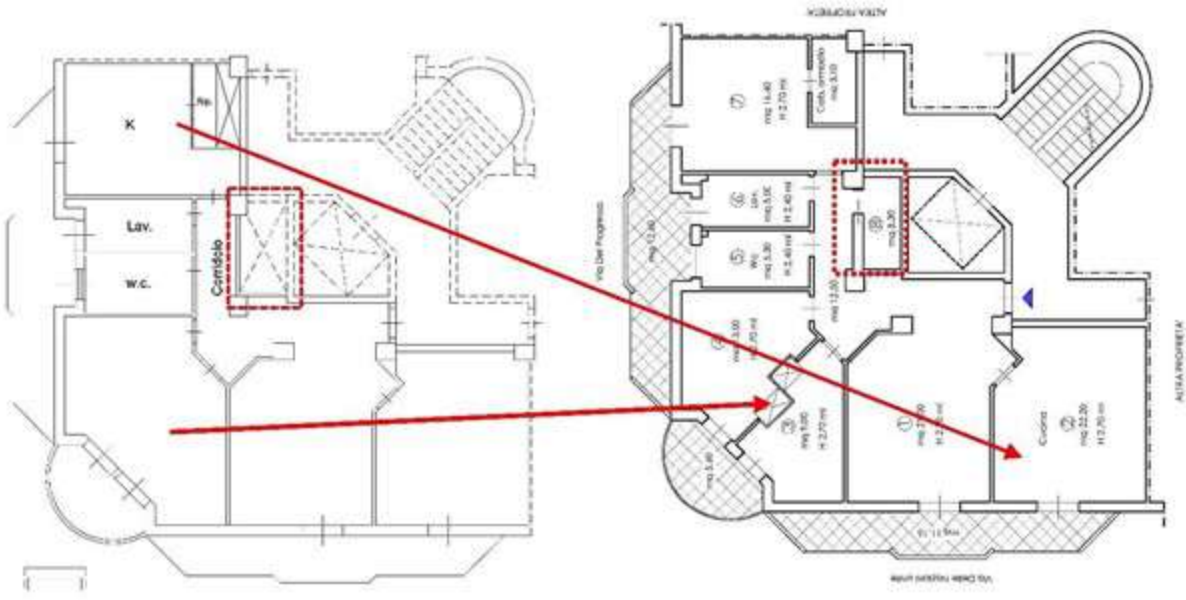
Per quanto attiene la proprietà l'u.i.u. risulta così intestata:

- Per la proprietà superficiaria a [redacted] per l'intera quota superficiaria:
- Per la proprietà dell'area al Comune di Paternò

Trattandosi di immobile realizzato in seno ad intervento di edilizia convenzionata, il debitore esecutato risulta possedere infatti il diritto di superficie ma non la proprietà del suolo, che rimane in capo al Comune di appartenenza, con il quale la [redacted] ha stipulato regolare convenzione che legittima quanto detto.

I dati catastali presenti in visura appaiono congruenti, tuttavia dal confronto fra le planimetrie e lo stato di fatto si evidenziano alcune piccole difformità:

Firmato Da: MARIA ELENA MORABITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178ba92e71c9678064fbb83ae6a802db



Planimetria catastale

Planimetria dello stato di fatto

Il vano identificato come "*Cucina*", in planimetria catastale, di fatto è adibito a camera letto con annessa cabina armadio, mentre l'effettiva cucina trova ubicazione nel primo vano in prossimità dell'ingresso;

1. il terzo vano dall'ingresso è stato di fatto suddiviso, da struttura realizzata con cartongesso (nelle porzioni marginali) ed armadiature a muro, in due piccoli vani;
2. infine, annesso all'appartamento, con apertura su corridoio di distribuzione, è presente un piccolo vano adiacente lo spazio dell'ascensore condominiale; tale vano, che in planimetria catastale è indicato con linea tratteggiata e che nell'elaborato planimetrico risulta essere indicato come *bene comune non censibile*, risulta di fatto integrato nell'appartamento. Dichiarava il debitore esecutato, in sede di sopralluogo, che l'appartamento gli veniva trasferito con tale piccola appendice, come da atto di compravendita.

Dall'esame dell'atto di assegnazione dell'alloggio e del garage, richiesto dalla scrivente al debitore, Rep. 271835, Racc. 26731, rogato dal notaio Adele Giunta tra la [redacted]

Firmato Da: MARIA ELENA MORABITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1788a92e71c9678064fba83ae6a8902db

Edilizia" ed il debitore esecutato, si evince effettivamente quanto riportato: *"[...]Dichiarano le parti che non rientrano tra le parti comuni:*

- *[...] I volumi tecnici contigui al vano ascensore, meglio individuati con delimitazione in colore bleu nell'elaborato planimetrico già allegato sotto la lettera "B" al succitato atto a mio rogito del 12 dicembre 2012, Rep. 271584/26601, che, ad ogni singolo piano, costituiscono pertinenza esclusiva degli appartamenti con gli stessi confinanti; [...]".*

Risultando tale vano di fatto appartenente all'alloggio appare necessario provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

Pertinenza indiretta dell'appartamento è una cantinola ubicata al piano S1. Di fatto è un piccolo locale senza aerazione o luce diretta congruente con la planimetria catastale, eccezion fatta per un soppalco realizzato per circa metà della superficie, con lame di ferro incassate nelle pareti e piano in legno.

Planimetria catastale

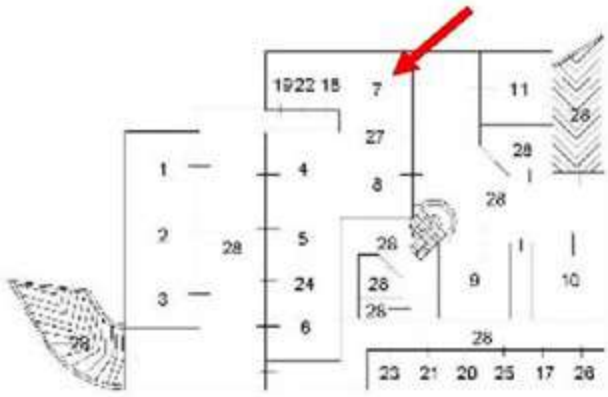
Planimetria dello stato di fatto

Fg. 51 part. 2210 Sub. 7

L'immobile destinato a garage è ubicato al piano seminterrato della cooperativa; l'accesso carrabile avviene dallo slargo su via Del Progresso e da corsia condominiale, mentre quelle pedonale avviene

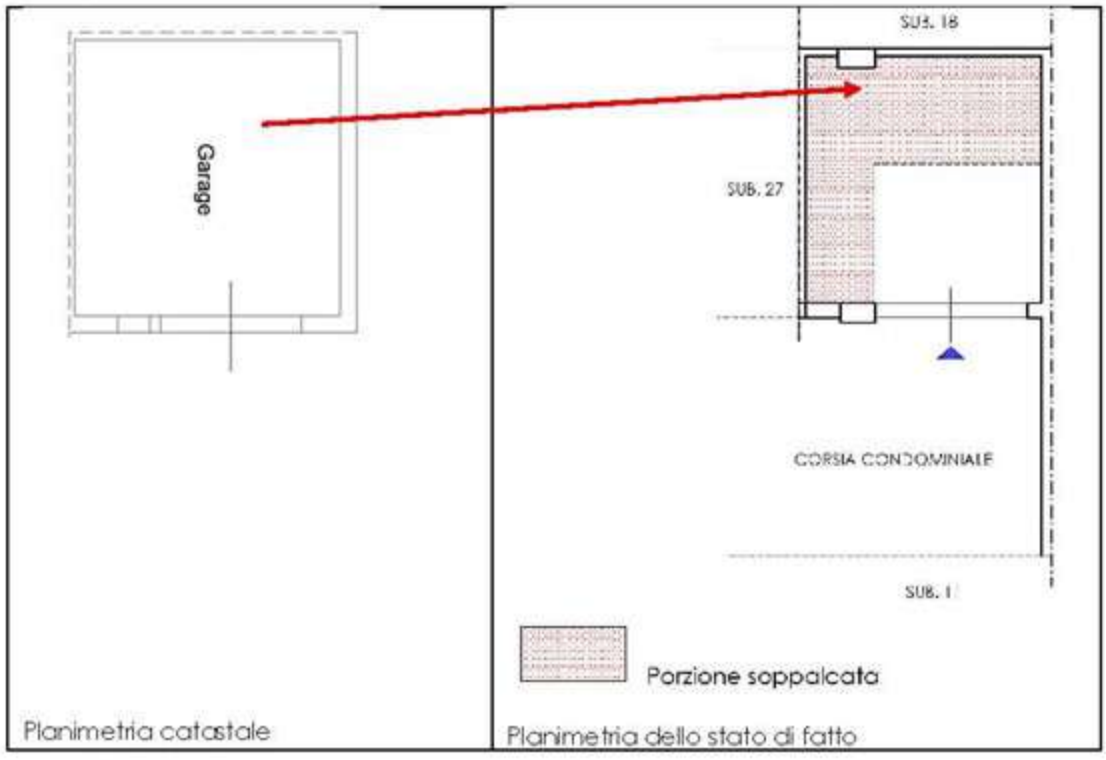
Firmato Da: MARIA ELENA MORABITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178ba92e71c9678064fba83ae6a802db

dalla scala condominiale. Nel suo insieme l'immobile confina a Nord est con terrapieno, a Sud est con corsia condominiale, a Sudovest con altra ditta (Sub. 27) ed a Nordovest con la cantinola del debitore esecutato, identificata, infatti, nell'elaborato planimetrico con sub. 18.



PIANO INTERRATO

L'ingresso al subalterno avviene da saracinesca in ferro. All'interno dell'immobile è realizzato un soppalco in ferro. Da confronto tra planimetria catastale e stato di fatto si attesta la congruità, eccezion fatta per il suddetto soppalco presente che, comunque, è amovibile.



Catastalmente risulta così identificato:

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

Fg.	Part.	Sub	Cat	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
51	2210	7	C/6	3	25 mq	29 mq	€ 99,42

Per quanto attiene la proprietà l'u.i.u. risulta così intestata:

- Per la proprietà superficiaria a [redacted] per l'intera quota;
- Per la proprietà dell'area al Comune di Paternò.

b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle 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;

Atto di pignoramento e nota di trascrizione individuano in maniera corretta il compendio immobiliare pignorato, che risulta essere esclusivamente di proprietà del debitore esecutato per quanto attiene la proprietà superficiaria e del Comune di Paternò per la proprietà dell'area di sedime.

c. 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 al pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita 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;

Il compendio pignorato risulta di proprietà esclusiva del debitore esecutato, coniugato in regime di separazione dei beni.

- Allo stesso perveniva giusto atto di assegnazione di alloggio di società cooperativa, rogato in data 30/01/2013 dal notaio Adele Giunta. Con tale atto la [redacted] assegnava e

Firmato Da: MARIA ELENA MORABITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178ba92e71c9678064fbb83ae6a802db

trasferiva definitivamente al socio [redacted] la proprietà superficiaria degli immobili in oggetto; il presente atto risulta trascritto in data 27/02/2013 - Registro Particolare 9583 Registro Generale 11435. Con l'assegnazione dell'alloggio e del garage il debitore esecutato si faceva carico di due quote dei mutui accesi dalla Cooperativa, relativamente agli immobili assegnati, e dunque delle corrispondenti ipoteche.

Nel caso di specie, trattandosi di edilizia convenzionata, i cespiti venivano trasferiti come proprietà superficiaria, rimanendo inalterato quanto stipulato nella Convenzione tra Comune di Paternò e [redacted] circa la proprietà dell'area in capo alò Comune di Paternò.

La convenzione (All. 6) stipulata con atto pubblico dinanzi al notaio Lo Jacono Luigi in data 06/12/1996 e registrata in data 18/12/1996 n° 8317, stabiliva all'art. 4 che le unità immobiliari realizzati dalla [redacted] secondo progetto approvato potevano essere vendute o locate solo a soggetti dotati dei requisiti richiesti.

In base alla condizione stabilite dalla convenzione ogni l'appartamento con diritto di superficie ma senza proprietà del terreno di edificazione che rimane in capo al Concessionario (il comune) viene acquistato ad un prezzo inferiore del 20-25% in meno rispetto a quello della piena proprietà. La proprietà superficiaria ha, dunque, un valore commerciale minore rispetto alla piena proprietà e tale circostanza va tenuta presente in caso di vendita del bene.

Va inoltre sottolineato che sull'immobile oggetto di vendita giudiziaria, costruito in edilizia convenzionata, il Comune avrà diritto di prelazione, motivo per cui dovrà essere fatta comunicazione della vendita all'ente il quale potrà esercitare diritto di prelazione entro 60 giorni dalla comunicazione.

d. 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

Firmato Da: MARIA ELENA MORABITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178fa92e71c9678064fbb83ae6a802db

acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

Il bene perviene al debitore esecutato, giusto atto di assegnazione di alloggio, rogato in data 30/01/2013 dal notaio Adele Giunta. Con tale atto la [redacted] trasferiva al debitore esecutato l'unità immobiliare adibita ad appartamento ubicata al piano I, con annessa cantinola al piano seminterrato, e garage sempre ubicato al piano S1, solo come proprietà superficiaria.

Dall'esame delle formalità, escluse quelle cancellate, nel ventennio antecedente al pignoramento si evince quanto segue:

1. ANNOTAZIONE del 13/10/2008 - Registro Particolare 8709 Registro Generale 58060 Pubblico ufficiale GIUNTA ADELE Repertorio 80641/11256 del 16/09/2008 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

2. ANNOTAZIONE del 27/11/2008 - Registro Particolare 10119 Registro Generale 69290 Pubblico ufficiale GIUNTA ADELE Repertorio 80642/11257 del 16/09/2008 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

3. TRASCRIZIONE del 27/02/2013 - Registro Particolare 9583 Registro Generale 11435 Pubblico ufficiale BOSCARINO GIUSEPPE Repertorio 271835/26731 del 30/01/2013 ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA

4. ISCRIZIONE del 26/05/2023 - Registro Particolare 2409 Registro Generale 25806 Pubblico ufficiale GIUNTA ADELE Repertorio 65803 del 30/05/2003; IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
5. Documenti successivi correlati:
    1. Comunicazione n. 4080 del 24/10/2025 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/09/2025.
    Cancellazione parziale eseguita in data 27/10/2025 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) Immobili attuali

6. TRASCRIZIONE del 13/11/2024 - Registro Particolare 41127 Registro Generale 54210 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 9731 del 03/10/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

7. TRASCRIZIONE del 22/05/2025 - Registro Particolare 17797 Registro Generale 23488 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 20076 del 16/04/2025
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
Nota di trascrizione presente in All. 7

Firmato Da: MARIA ELENA MORABITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178ba92e71c9678064fbb83ae6a802db

8. ISCRIZIONE del 06/06/2025 - Registro Particolare 3763 Registro Generale 26352 Pubblico ufficiale GIUNTA ADELE Repertorio 74295/8244 del 31/05/2005

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Presenza Titolo Telematico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 12820 del 2005

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 4138 del 28/10/2025 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/09/2025.
   Cancellazione parziale eseguita in data 29/10/2025 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) Immobili attuali

Nota di trascrizione presente in All. 7 della presente relazione

Copia dell'atto di assegnazione a socio è presente all'ALL. 4 della presente relazione.

e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicandone la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

Al momento dell'incarico la scrivente riceveva la relazione notarile e gli atti del procedimento. Provvedeva, invece, a reperire documentazione catastale (All. 3), documentazione urbanistica presso l'ufficio urbanistica di Paternò (All. 5), copia della Convenzione stipulata tra il Comune e la [redacted] (All. 6) in data 06/12/1996 (Rep. 182424 Racc. 31529) e copia dell'Atto di assegnazione dell'alloggio al socio (All. 4).

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

Dalla documentazione acquisita agli atti e dall'ispezione ipotecarie effettuata (All. 7), si è accertato che sui beni in oggetto, gravano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento:

1. TRASCRIZIONE del 13/11/2024 - Registro Particolare 41127 Registro Generale 54210 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 9731 del 03/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2. TRASCRIZIONE del 22/05/2025 - Registro Particolare 17797 Registro Generale 23488

Firmato Da: MARIA ELENA MORABITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178ba92e71c9678064fbb83ae6a802db

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 20076 del 16/04/2025
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

3. ISCRIZIONE del 06/06/2025 - Registro Particolare 3763 Registro Generale 26352
Pubblico ufficiale GIUNTA ADELE Repertorio 74295/8244 del 31/05/2005
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

g. *provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto del 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 od in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*

Fg. 51 Part. 2210 Sub. 18

L'unità immobiliare in oggetto risulta catastalmente così identificata:

Comune di Paternò

Fg.	Part.	Sub	Cat	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
51	2210	18	A/2	5	5,5 vani	Totale 137 mq, escluso aree scoperte 129 mq	€ 553,90

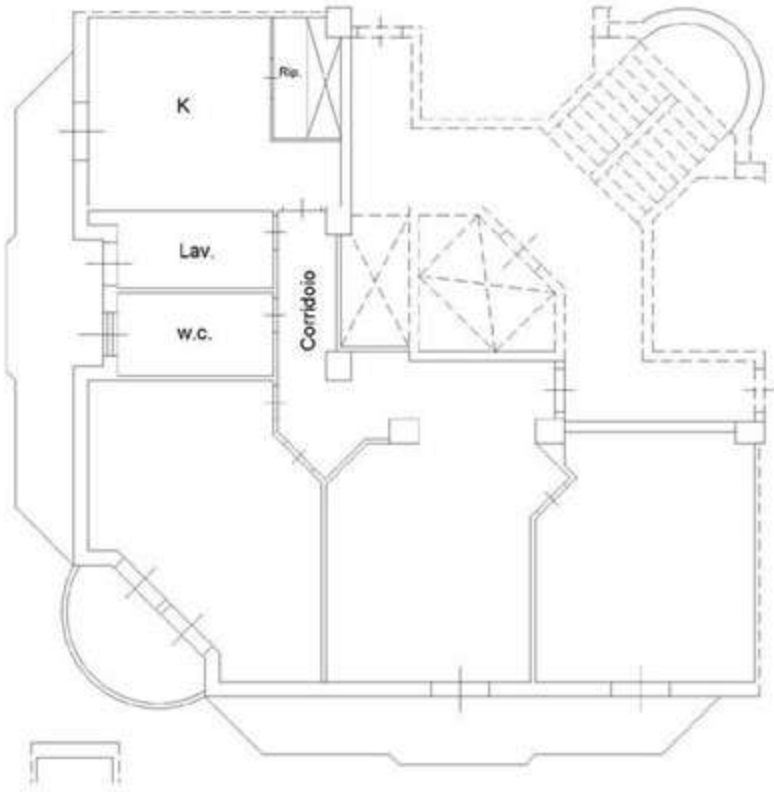
Per quanto attiene la proprietà l'u.i.u. risulta così intestata:

- Per la proprietà superficiaria a [redacted] per l'intera quota:
- Per la proprietà dell'area al Comune di Paternò

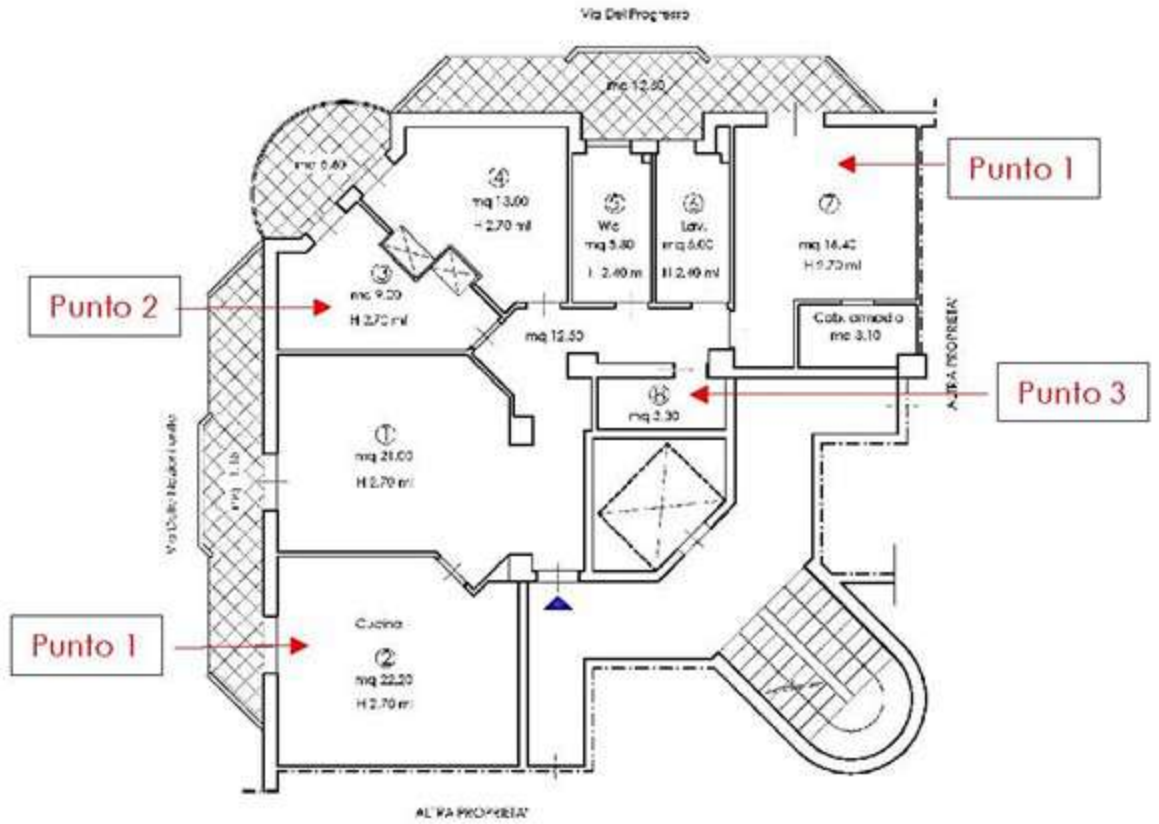
I riferimenti catastali presenti nell'atto di pignoramento identificano puntualmente l'immobile in oggetto.

Come detto in precedenza, per quanto attiene, invece, la congruità tra planimetria catastale e stato di fatto, si evidenziano alcune difformità:

Firmato Da: MARIA ELENA MORABITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178ba92e71c9678064fbb83ae6a802db



Planimetria catastale



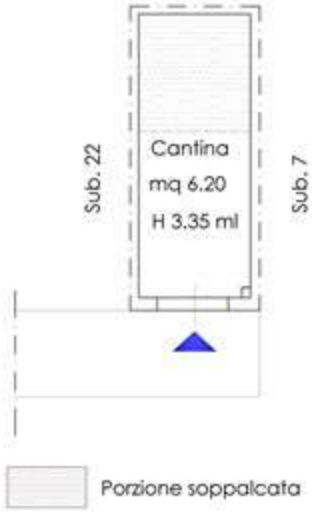
Planimetria Stato di fatto

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

1. Il vano identificato come "*Cucina*" di fatto è adibito a camera letto con annessa cabina armadio, mentre allo stato dei luoghi la cucina trova ubicazione nel primo vano, in prossimità dell'ingresso;
2. il terzo vano dall'ingresso è stato di fatto suddiviso in due ambienti, da struttura realizzata con armadiature a muro, nella porzione centrale, e cartongesso nelle porzioni laterali;
3. infine, il piccolo vano annesso all'appartamento con apertura su corridoio e indicato in planimetria catastale come vano confinante esterno (bene comune non censibile da elaborato planimetrico) risulta di fatto trasferito alla proprietà, come da atto di assegnazione dell'alloggio. Atteso ciò si ritiene indispensabile la presentazione di nuova planimetria catastale, giacchè il piccolo vano accessorio modificherà la rendita catastale e la consistenza dell'unità immobiliare;
4. Per quanto attiene la cantinola annessa all'appartamento quale pertinenza indiretta, risulta conforme in planimetria ad eccezione del piccolo soppalco realizzato con putrelle incassate al muro, che, risultando irregolarmente realizzato, andrà rimosso.

PIANO INTERRATO

Planimetria catastale



Planimetria Stato di fatto

Fg. 51 part. 2210 Sub. 7

L'unità immobiliare risulta così identificata:

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

Comune di Paternò

Fg.	Part.	Sub	Cat	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
51	2210	7	C/6	3	25 mq	29 mq	€ 99,42

Per quanto attiene la proprietà l'u.i.u. risulta così intestata:

- Per la proprietà superficiaria a [redacted] per l'intera quota;
- Per la proprietà dell'area al Comune di Paternò.

Il garage risulta perfettamente identificato nell'elaborato planimetrico, al piano S1, e congruente con la planimetria catastale. Anche in tale caso si evidenzia la presenza di un soppalco in ferro che andrà rimosso perché non autorizzato.

Planimetria catastale

Porzione soppalcata

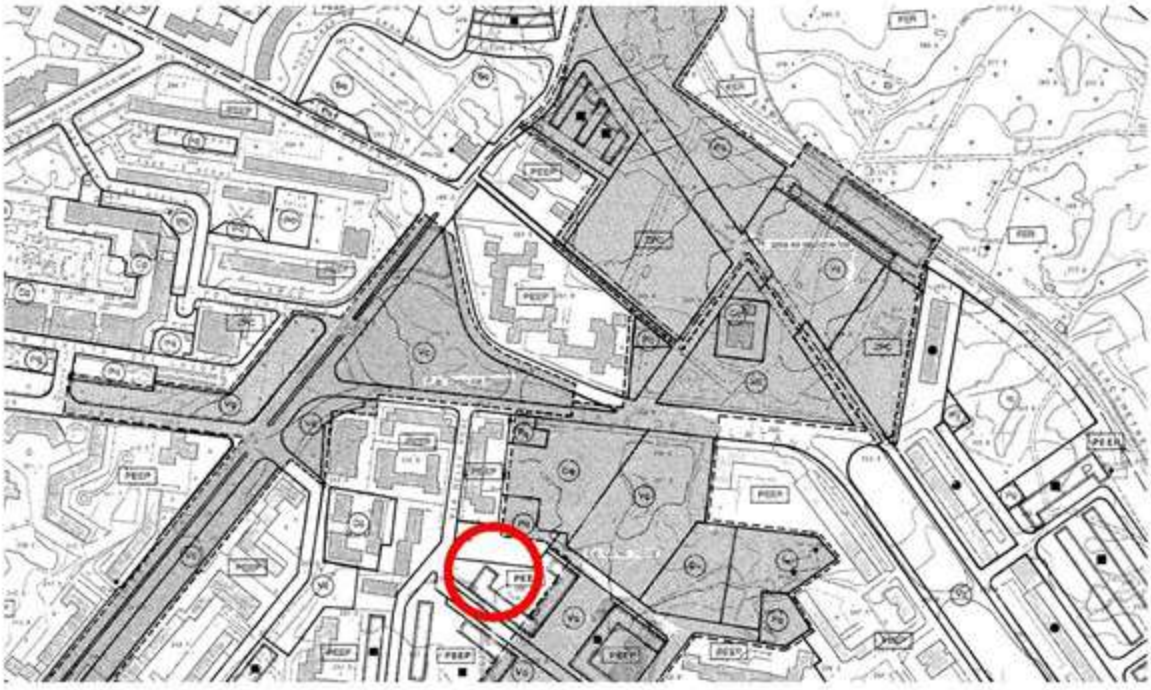
Planimetria Stato di fatto

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

L'immobile risulta parte di un tessuto urbano di completamento con edificio a volumetria definita, **"Zona residenziale ZB2"**, come da PRG, approvato con D.D.ARTA n° 483 dello 05/05/2003 presa d'Atto con

Firmato Da: MARIA ELENA MORABITO E messo Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178da92e71c9678064fbb83ae6a802db

delibera C-C. n° 6 del 13/01/2005, nel contesto dei piani particolareggiati per l'edilizia popolare (P.E.E.P).



Stralcio Tav. 8.2 di PRG (Zona residenziale di completamento con edifici a volumetria definita ZB2)

Si riporta lo stralcio delle Norme di attuazione in vigore, relativamente alla zona di appartenenza dei cespiti:

ART. 37
ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO CON EDIFICI A VOLUMETRIA DEFINITA (ZB2)
37.1 destinazioni d'uso
Sono sempre consentiti i seguenti usi:

- *residenza ordinaria*
- *commercio al dettaglio ai piani terra degli edifici*
- *parcheggi in struttura al piano terra o interrato degli edifici studi professionali;*
- *piccole attività artigianali non nocive e comunque compatibili con la residenza, con esclusione di quelle insalubri classificate di prima o di seconda categoria ai sensi delle vigenti disposizioni sanitarie;*
- *servizi di quartiere*
- *sedi di associazioni e circoli culturali*
- *residenze speciali per anziani*
- *attività turistico-ricettive.*

37.2 modalità d'intervento

Firmato Da: MARIA ELENA MORABITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1788a92e971c9678064fba83ae6a802db

- *I nuovi edifici devono essere realizzati all'interno della zona di concentrazione volumetrica individuata nelle tavole 8 "disciplina d'uso del suolo: Prg ambito urbano" in sc. 2000;*
- *l'edificazione dovrà avvenire secondo le seguenti articolazioni;*
- *A) per gli edifici ricadenti in isolati con superficie fondiaria libera inferiore all'80% della superficie totale, o con superficie totale non superiore a 1000 mq si applicano tutte le disposizioni dell'art. 36 (Zona residenziale consolidata – ZB1). In tal senso si intendono eliminate le sagome delle ZCV interne alla ZB2 negli elaborati grafici del piano regolatore generale e dei piani attuativi.*
- *B) per le volumetrie definite all'interno di isolati liberi o prevalentemente liberi (con una superficie fondiaria libera maggiore o uguale all'80% della superficie totale), ove la superficie totale dell'isolato sia superiore a 1000 mq, l'isolato va inteso come comparto edificatorio ai sensi della LUN 1150/'42. In tal caso le ZCV sono prescrittive e l'edificazione è soggetta alla seguente regolamentazione.*
- *l'altezza massima dei nuovi edifici non deve superare l'altezza di mt. 11.*
- *densità fondiaria 5 mc/mq*

Le variazioni di zona di concentrazione volumetrica sono soggette ad approvazione del Consiglio Comunale.

Nel caso in cui gli edifici attigui esistenti siano di una sola elevazione fuori terra, per i nuovi edifici è sempre consentita un'altezza pari a due elevazioni e per quelli esistenti la sopraelevazione di un piano una tantum .

Nelle tavole 8 "disciplina d'uso del suolo: Prg ambito urbano" in sc. 2000 sono individuati gli eventuali allineamenti obbligatori

Per gli edifici esistenti valgono le modalità di intervento di cui al precedente art. 36.

ART. 41
ZONE PER L'EDILIZIA ECONOMICA
E POPOLARE (PEEP)

Le destinazioni d'uso e le modalità d'intervento sono regolamentate dalle specifiche norme del Piano di zona approvato con D.A. n°47 del '76 che si intendono qui come integralmente riportate.

In merito al PEEP IX comparto, approvato con delibera C.C. n° 151 del 22.09.1998, la zonizzazione relativa all'interno del perimetro di sottozona (tav. 8.2) è da intendersi prescrittiva.

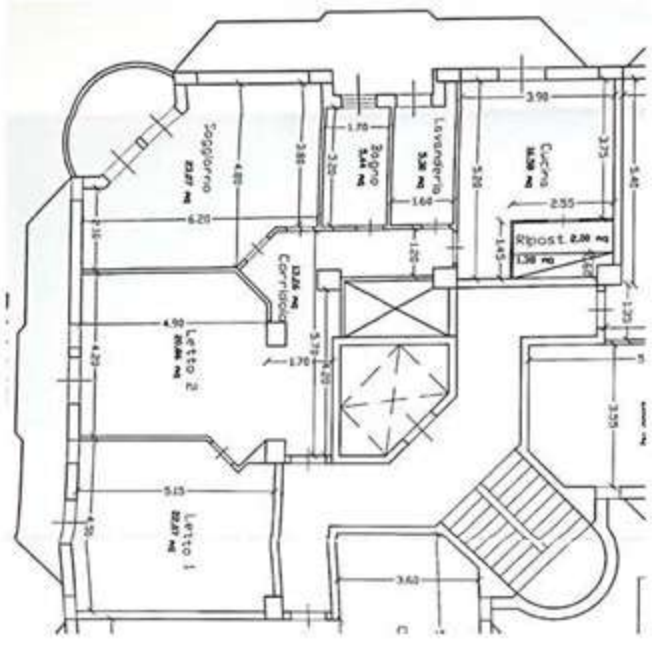
Le nuove zone PEEP (ZC1-PEEP e ZB2-PEEP) sono normate, per i parametri urbanistici ed edilizi, da quanto definito nelle zone omogenee di pertinenza.

i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, indicandone in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione al 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 istanza di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando anche

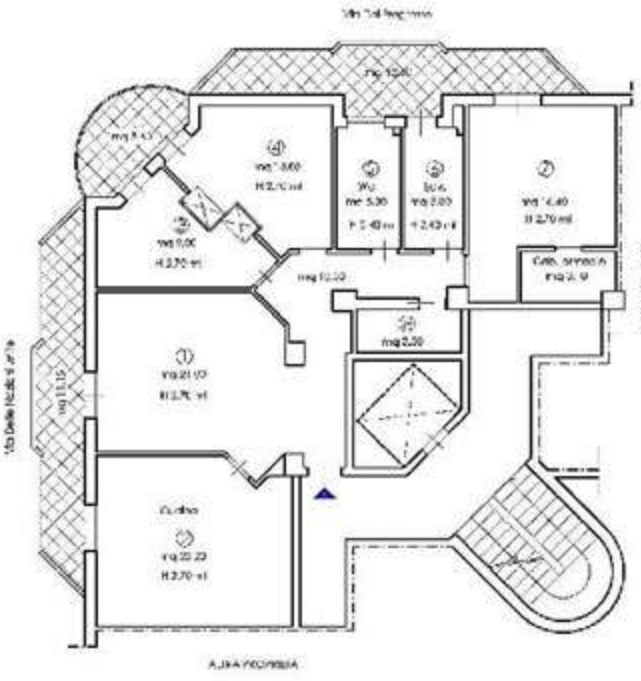
Firmato Da: MARIA ELENA MORABITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178ba92e71c9677806-4fba83ae6a802db

graficamente le eventuali difformità;

L'edificio di appartenenza dell'unità immobiliare, Società Cooperativa [redacted] risulta realizzato con **Concessione edilizia n° 28/97 del 14/02/1997** e **successiva Concessione edilizia in variante n° 16/2007 rilasciata in data 25/01/2007**. Tale variante, come dichiarato nella relazione tecnica che accompagnava il progetto veniva trasmessa per modifiche alla copertura, al fine di migliorare il sistema di smaltimento delle acque meteoriche, e per modifiche interne, cioè per differente posizionamento di bagno e lavanderia negli alloggi laterali (gli alloggi centrali rispetto alla scala, rimanevano inalterati).



Particolare della planimetria del Piano I allegata alla Istanza di C.E. in variante -immobile in oggetto (Archivio dell'Ufficio urbanistico Comune di Paternò)



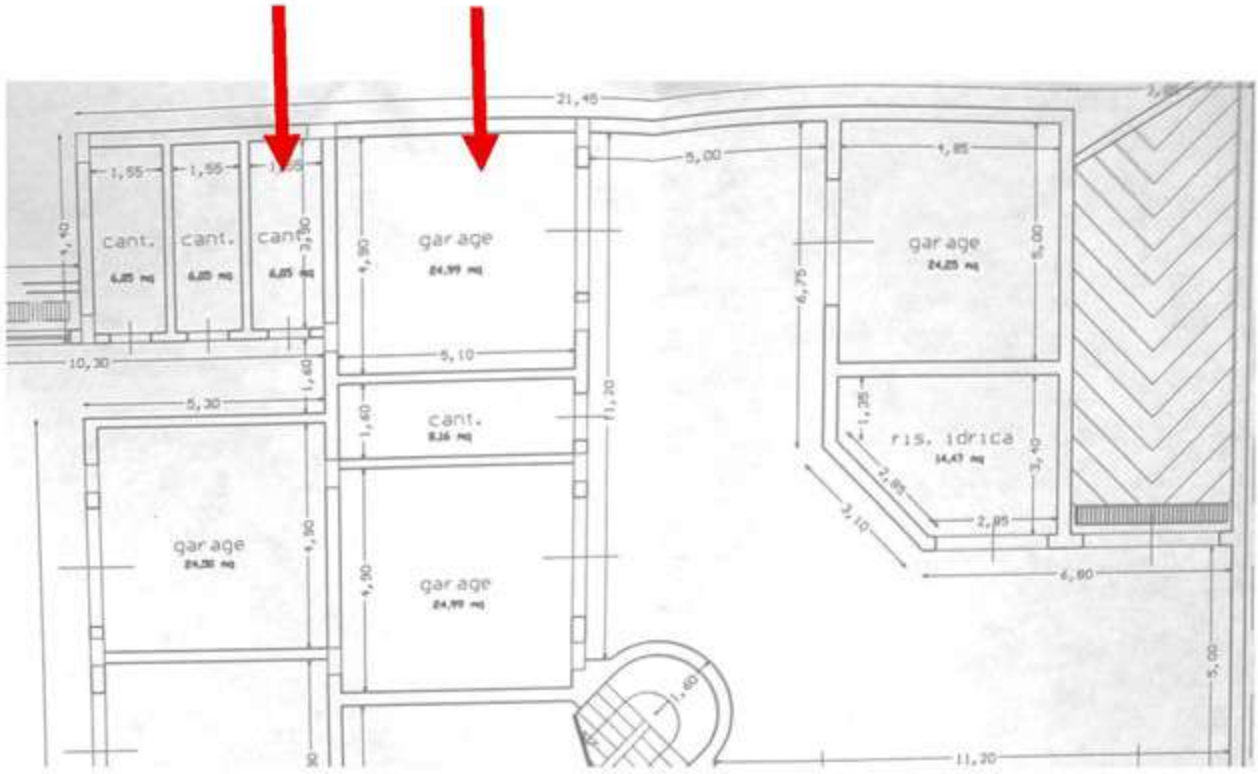
Planimetria stato di fatto

Dall'esame delle planimetrie autorizzate e lo stato dei luoghi, si evince, per l'unità in oggetto, la congruenza planimetrica e volumetrica al progetto, ad eccezione del locale denominato "*Soggiomo*" che allo stato di fatto risulta diviso in due piccoli vani da tramezzatura in

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

cartongesso ed armadiatura realizzate nella porzione centrale della divisione. Per quanto attiene il piccolo locale annesso all'appartamento, come detto, la proprietà è dimostrata solo dall'atto, mentre nella planimetria autorizzata risulta essere un locale autonomo di proprietà condominiale.

Congruenti al progetto nella forma e nell'ubicazione sono la cantinola di pertinenza ed il sub. 7 (garage), con l'unica variazione rappresentata da soppalchi con struttura in ferro, che tuttavia sono amovibili ed andranno rimossi perché realizzati in assenza di autorizzazione.



Il fascicolo risulta completo di tutta la documentazione prodotta, inclusi certificati e collaudi protocollati al Genio civile.

Va tuttavia evidenziato che non risulta presente l'agibilità degli immobili, che la Cooperativa si impegnava a sue spese a richiedere. Sono infatti state reperite le agibilità solo di alcune botteghe, ottenute a spese e cura dei

Firmato Da: MARIA ELENA MORABITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1789a92e71c9678064fba83ae6a802db

proprietari delle stesse. Dunque, risultando i cespiti in oggetto ad oggi privi di agibilità andrà presentata pratica SCA (segnalazione di Agibilità).

j) verifichi, inoltre, ai fini della ***domanda in sanatoria*** *che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art.* ***40 6° comma della Legge n° 47/1985 o dell'art. 46c 5 D.P.R. 380/01****, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, 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. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;*

1) Non è ravvisabile la necessità di trasmettere istanze in sanatoria per i cespiti in oggetto; tuttavia:
   - nell'appartamento andrà rimossa la divisione tra i due piccoli vani realizzati, rimuovendo le parti in cartongesso (esclusivamente inizio e fine della parete divisoria);
   - nella cantinola andrà rimosso il soppalco in ferro, irregolarmente realizzato;

Per la rimozione di tali elementi si stima un costo di circa **€ 1.000,00**.

   - nel vano garage andrà rimosso il soppalco in ferro, irregolarmente realizzato; si stima un costo pari ad **€ 800,00**

2) Si evidenzia che l'immobile è a tutt'oggi privo di agibilità e che dunque va trasmessa istanza al Comune, da parte di un tecnico abilitato, corredata dalla documentazione di rito, incluse le certificazioni degli impianti, l'Ape aggiornata, e quant'altro richiesto. Si stima un costo pari ad **€ 1.000,00**, comprensivo di tutto.
3) Per quanto attiene invece la planimetria catastale, sia la variazione di uso dell'ambiente cucina sia la presenza dell'ex piccolo locale

Firmato Da: MARIA ELENA MORABITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178ba92e71c9678064fbb83ae6a802db

condominiale, annesso in virtù dell'atto di assegnazione dell'alloggio al socio, rendono necessario l'aggiornamento catastale. Si stima un costo pari ad **€ 550,00,** comprensivi dei diritti da pagare pari ad € 70,00. La variazione catastale andrà ovviamente presentata prima della S.C.A.

k) *Accerti se* ***i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi****, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti, nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio* ***(Si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV.).***

L'immobile risulta abitato dal debitore esecutato e dalla moglie.

l) *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;*

DESCRIZIONE DELL'INTORNO DI APPARTENENZA

Il bene oggetto di stima è un appartamento al piano Primo di un edificio realizzato in cooperativa ubicato nella porzione di più recente edificazione della citta di Paternò, in Contrada Ardizzone. La zona in oggetto è identificata come zona di edilizia popolare e convenzionata. Le vie dei dintorni sono in parte interessate da costruzioni a villette, realizzate sempre in cooperative, ma in special modo da edifici con il

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

piano terra con struttura a portico ed i piani superiori adibiti a residenze. Le vie sono molto ampie il che rende luminosi gli appartamenti. Le vie appaiono curate e dotate di zone ampie per il parcheggio dei residenti e dei fruitori delle attività commerciali e degli uffici presenti nella zona. La presenza delle vie Delle Scienze e Corso Italia permettono anche di raggiungere velocemente le zone più centrali della città. Oltre alle attività del terziario (Uffici ed attività commerciali), nella zona è stata realizzata la Chiesa del Santo Spirito con gli annessi locali per le attività parrocchiali.

La [redacted] risulta costituita da un corpo ad "L" la cui parte centrale è costituita da n° 4 elevazioni fuori terra (Piano terra e tre piani adibiti a residenza) e le due parti laterali sono costituite da n° 5 piani fuori terra (piano terra e n° 4 piani adibiti a residenza).

E' presente un unico piano seminterrato, nel quale sono ubicati i garages ed i locali cantinole, pertinenza dei vari appartamenti.

Il piano terra, realizzato con struttura a portico su strada, è occupato da botteghe e dall'ingresso esterno agli appartamenti. La conformazione ad "L" fa si che l'elemento centrale in planimetria sia occupato dal corpo scala e dall'ascensore, nonché dal corridoio di distribuzione agli appartamenti realizzati per piano (n° 3 per I, II e II piano e n° 2 per il IV piano). L'ingresso e le zone condominiali sono ben curate e luminose (FF.6-8).

L'appartamento in oggetto, identificato dal sub. 18, è costituito da 4 vani (uno dei quali al momento suddiviso in due ambienti), due servizi igienici, uno dei quali adibito a lavanderia, e locali accessori. E' l'appartamento d'angolo del piano I, motivo per cui presenta sia l'affaccio centrale che quello su entrambe le vie. Nel suo insieme confina 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. Sua esclusiva pertinenza indiretta è una cantinola presenta al piano seminterrato.

Firmato Da: MARIA ELENA MORABITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178ba92e71c9678064fbb83ae6a802db

Vista della [redacted] con evidenziato l'immobile in oggetto

Si descrivono nel particolare i cespiti e si allegano le planimetrie di riferimento e si rimanda alla documentazione fotografica.

CONSISTENZA E CARATTERISTICHE

Fg. 51 Part. 2210 sub. 18

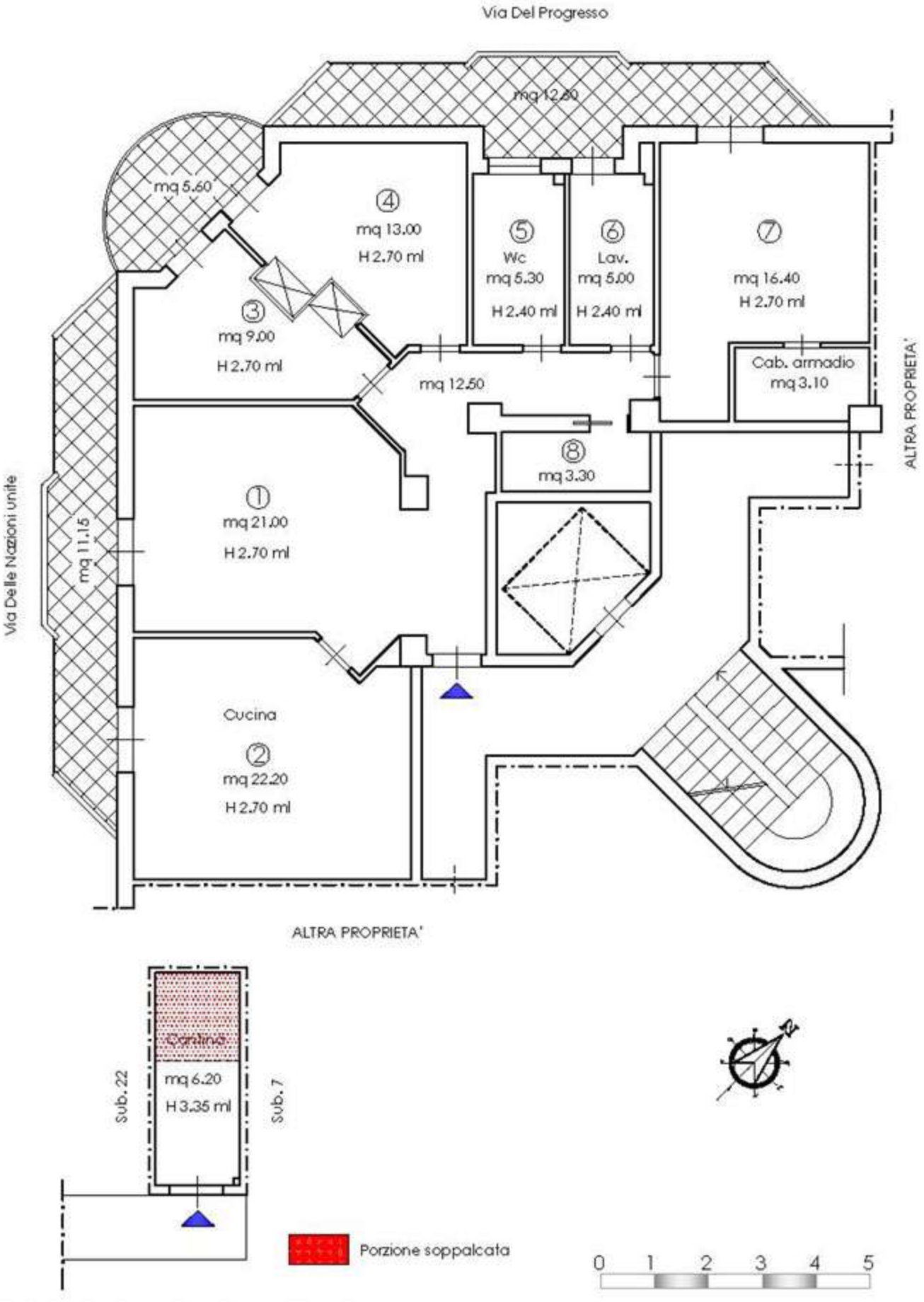
Dalla scala condominiale si accede al corridoio di distribuzione, che conduce ai tre appartamenti presenti al piano I.

L'ingresso all'immobile, avviene direttamente su un ampio vano, nel quale idealmente la presenza dei pilastri ritaglia una zona autonoma che diventa il corridoio di distribuzione. Corridoio e zona d'entrata hanno una superficie netta pari a mq 23.60 (FF. 9; 14-16).

Vano 1 – è il vano sul quale si apre l'accesso alla casa ed è adibito a zona soggiorno. Direttamente collegato al vano adiacente, adibito a cucina, ha le pareti interamente tinteggiate e la pavimentazione presente nell'intero alloggio, in mattonelle di gres porcellanata di medio formato. L'ambiente prende aria e luce da porta finestra che affaccia sul ballatoio presente su via Delle Nazioni Unite. L'altezza del vano è pari a ml 2.70 da pavimento e la superficie è di mq 20.40. (FF. 10-11).

Firmato Da: MARIA ELENA MORABITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1788a92e71c9678064fba83ae6a802db

U.I.U. - COMUNE DI PATERNO' - FG. 51 PART. 2210 SUB. 18



PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO

Firmato Da: MARIA ELENA MORABITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1783a92e71c9678064fba83ae6a802db

Vano 2 – Dal vano "1" si accede direttamente alla cucina, ampio vano con affaccio sul medesimo ballatoio a mezzo portafinestra; le pareti sono interamente tinteggiate e la pavimentazione, come detto, è la stessa del vano precedente. L'altezza netta è pari a ml 2.70 e la superficie utile è di mq 22.20 (FF. 12-13).

Vano 3 – il vano nasce dalla suddivisione di un vano grande suddiviso, da armadiatura centrali e due setti in cartongesso sui laterali, in due piccoli vani. Dei due questo è il più piccolo. Ha uno spazio utile di mq 9.00 e prende luce ed aria da porta finestra che affaccia sul balcone circolare presente nella parte centrale dei prospetti, su via Delle Nazioni Unite e via Del Progresso. Le pareti sono interamente tinteggiate e l'altezza è di ml 2.70 (FF. 17-18).

Firmato Da: MARIA ELENA MORABITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1788a92e71c9678064fba83ae6a802db

Vano 4 – è la porzione restante del vano suddiviso. Il vano affaccia sempre sul medesimo ballatoio circolare a mezzo portafinestra che da aria e luce. Questo vano, come il precedente presenta, una conformazione irregolare. Le pareti sono interamente tinteggiate. La superficie è di mq 13.00 e l'altezza è di ml 2.70 (FF. 19-20).

Vano 5

E' adibito a servizio igienico. Sono presenti una vasca, i sanitari ed il lavabo. Il vano è piastrellato sino a circa 1.00 ml da pavimento e tinteggiato per la restante parte e su soffitto. Luce ed aerazione naturale sono garantite da finestra che affaccia sul medesimo ballatoio del vano 5. La superficie utile è di mq 5.00 e l'altezza da pavimento è ml 2.40 da pavimento a controsoffitto (FF. 21-22).

Firmato Da: MARIA ELENA MORABITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1788a92e71c9678064fba83ae6a802db

Vano 6 – È adibito a lavanderia, ma è agli effetti un secondo servizio igienico, completo di doccia, di entrambi i sanitari e di pilozza. Aerazione ed illuminazione naturale sono garantiti da una portafinestra con affaccio sul ballatoio a Nordovest. Le pareti sono quasi interamente piastrellate per l'intero perimetro con mattonelline di piccola dimensione e fasce di decoro. La superficie utile è di mq 5.30 e l'altezza è di ml 2.40 da pavimento a controsoffitto(FF. 23-24).

Vano 7 – il vano, in origine destinato a cucina con annesso ripostiglio, è di fatto trasformato in camera letto. Il vano prende luce ed aria da porta finestra che affaccia anch'essa su balcone a Nordovest. Le pareti sono trattate con pittura decorativa. All'interno dell'ambiente il piccolo vano

Firmato Da: MARIA ELENA MORABITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1788a92e71c9678064fba83ae6a802db

presente è adibito a cabina armadio. Nel suo insieme la superficie utile è pari a mq 19.50 (mq 16.40 il vano e mq 3.10 la cabina armadio), con altezza da terra sempre pari a ml 2.70 (FF. 27-29).

Vano 8 – il piccolo vano funge da ripostiglio. Non è presente in planimetria catastale o di progetto, ma è in realtà un appendice ceduta all'appartamento dalla Cooperativa in sede di stipula di atto. Dal corridoio, a mezza porta scorrevole, si accede ad esso. La superficie è di mq 3.30) (FF.25-26).

Pertinenze esclusive
Piano S1 – Cantinola

Il vano suddetto è pertinenza indiretta del medesimo appartamento tant'è che risulta avere il medesimo subalterno. È ubicato al piano

Firmato Da: MARIA ELENA MORABITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1788a92e071c9678064fba83ae6a802db

seminterrato, in porzione occupata da ambienti simili ma di altrui proprietà. È un vano di forma allungata, di superficie utile pari a mq 6.20 e di altezza pari a ml 3.35. Il vano è cieco e dunque dotato esclusivamente di sistema di illuminazione artificiale. Ad esso si accede da porta in ferro. Al suo interno sulle pareti tinteggiate, nella parte più interna, è stata realizzato, in assenza di autorizzazione, un soppalco con struttura in travetti di ferro; trattandosi di intervento irregolare la superficie del soppalco non concorre alla formazione della superficie commerciale della cantinola e se n'è prevista la rimozione. (FF. 38-39).

Piano I

Pertinenze dirette dell'immobile sono i tre ballatoio presenti sui due lati su pubbliche via ed al centro.

Risultano pavimentati con mattonelle di piccolo formato, rifiniti con parapetti in ferro e porzioni in cemento. Il ballatoio su Via Delle Nazioni, a Sudovest ha una superficie utile di mq 11.15 (FF. 32-33), quello su via Del Progresso ha una superficie utile di mq 12.60 (FF. 34-36) ed il ballatoio ad angolo ha una superficie pari a mq 5.60. (FF. 30-31).

Firmato Da: MARIA ELENA MORABITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1788a92e071c96780640ba83ae6a8802db

Finiture

Nel suo insieme l'immobile è ben tenuto, con finiture in buono stato di conservazione; il pavimento come detto è in gres porcellanato di piccolo formato, che, nella zona del living e dell'ingresso è decorato con disegni centrali e cornici; le pareti sono tutte tinteggiate con finiture varie a secondo dell'ambiente. I rivestimenti sono presenti solo negli ambienti adibiti a servizio igienici.

Non sono ravvisabili segni di dissesti né tanto meno degradi dovute ad umidità o alla vetustà. Al contrario gli ambienti risultano curati.

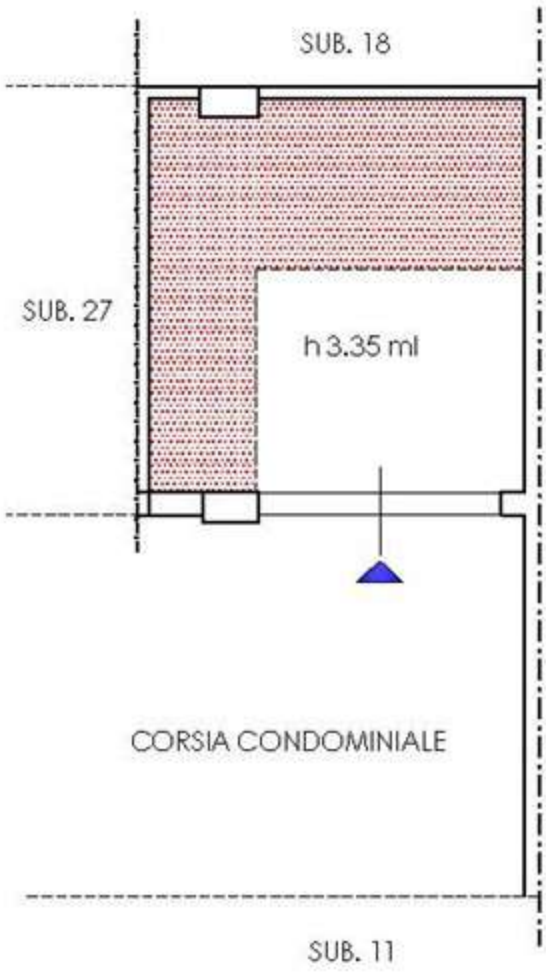
Gli infissi interni sono porte tamburate, gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico, con persiane antiintrusione in metallo.

Impianti:

E' presente l'impianto citofonico, l'impianto elettrico sottotraccia e di recente fattura, l'impianto idrico sottotraccia con boyler per la produzione dell'acqua calda (collocato nel vano lavanderia) e l'impianto di riscaldamento con radiatori distribuiti nei vari ambienti con impianto del gas.

Firmato Da: MARIA ELENA MORABITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1788a92e71c9678064fba83ae6a802db

U.I.U. - COMUNE DI PATERNO' - FG. 51 PART. 2210 SUB. 7



Porzione soppalcata

0 1 2 3 4 5

PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO

Firmato Da: MARIA ELENA MORABITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1783a92e71c9678064fba83ae6a802db

Condizioni igienico-sanitarie

Non si ravvisano problemi relativi alla presenza di muffe ed infiltrazioni, gli ambienti sono sufficientemente illuminati e l'aerazione è garantita dalle aperture all'esterno, che rispettano i requisiti di legge. Sono garantite le altezze come da regolamento (ml 2.70 nei vani e ml 2.40 nei servizi igienici) e le condizioni igienico sanitarie sono soddisfatte.

Fg. 51 Part. 2210 sub. 7

Il garage è ubicato al piano S1; allo stesso si accede sia da scala condominiale, con ingresso direttamente sulla corsia di manovra, che da rampa esterna su via Del Progresso, come accesso carrabile.
L'apertura avviene da saracinesca in metallo. L'ambiente al suo interno presenta un soppalco ad "L" che, essendo irregolarmente realizzato, non andrà computato nella superficie commerciale. L'ingresso è ampio e permette un facile utilizzo del vano.
Le pareti sono tinteggiate. La superficie utile è pari a mq 25.30 e l'altezza pari a ml 3.35 (FF. 40-44).

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

M.1. Calcolo della superficie commerciale.

Per la determinazione del valore di stima viene presa a riferimento la superficie commerciale dell'immobile, come definita dal D.P.R. 23 Marzo 1998 n° 138.

Per il primo cespite: è un immobile a destinazione residenziale, compreso in un edificio plurifamiliare, la cui superficie commerciale si determina nel seguente modo:

- • **A1- Superficie vani principali ed accessori diretti:** la superficie

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

coperta si determina misurandola al lordo delle murature esterne (considerati con uno spessore max di cm 50) e fino alla mezzeria delle murature in comunione, con un massimo del 50% e quindi sino ad un massimo di cm 25; nella superficie vengono considerati anche gli accessori a servizio diretto, divisori interni e pilastrature computati per intero; la superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso;

- **C- Superficie omogeneizzata dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali**: (cantine, soffitte o utilizzazioni similari) la superficie si computa al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune o di altra destinazione od altra proprietà. La superficie viene computata nella misura del 25% poiché non comunicanti con i locali principali.
- **D- Superficie delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:** è rappresentata da balconi e terrazzi e si misura sino al contorno esterno; nel caso di specie trattandosi di pertinenze comunicanti con i vani principali la superficie si computa nella misura del 30% sino ai mq 25,00 e nella misura del 10% per la parte eccedente i 25 mq.

Per il secondo cespite (box auto):

Per la misurazione della consistenza si considera la superficie al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero) o al 50% in caso di comunione dei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari.

Firmato Da: MARIA ELENA MORABITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178ba92e71c9678064fbb83ae6a802db

M.2. METODO DI STIMA ADOTTATO

L'attività estimativa degli immobili oggetto di stima è stata fatta considerando il più probabile valore di mercato.

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare, inserendo una serie di parametri legati alle caratteristiche del bene – consistenza, ubicazione, finiture, impiantistica, ecc. – che avvicinino i comparabili agli immobili in oggetto.

I valori di mercato utilizzati nella presente stima, sono stati dedotti da indagini presso agenzie immobiliari di zona e da ricerche su siti internet specializzati nel settore immobiliare.

1° Step – <u>valori O.M.I.</u> A conforto dei dati reperiti ed ancor più per avere un valido riferimento, nell'approccio di stima sono stati considerati i valori individuati dall'Osservatorio Mobiliare Italiano (**O.M.I.**), aggiornati al I semestre dell'anno 2025.

Metro di comparazione nella stima, alla base dell'O.M.I., è la superficie ragguagliata degli immobili, come definita dal D.P.R. 23 Marzo 1998 n° 138.

2° Step – <u>Analisi Borsino Immobiliare</u>

È stata analizzata la quotazione fatta dal Borsino Immobiliare, che fornisce sull'intero territorio nazionale valori di riferimento per locazioni e compravendite.

I valori pubblicati nel sito sono "statistici" ed aggiornati trimestralmente secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale.

Base dati dei "valori" e "statistiche" immobiliari sono:

- Principali portali immobiliari nazionali;
- Agenzia delle Entrate OMI;
- Istat e Banca D'Italia.

Firmato Da: MARIA ELENA MORABITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178ba92e71c9678064fbb83ae6a802db

Come per l'O.M.I., il Borsino immobiliare individua zone omogenee, nelle quali, cioè, il mercato immobiliare locale registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

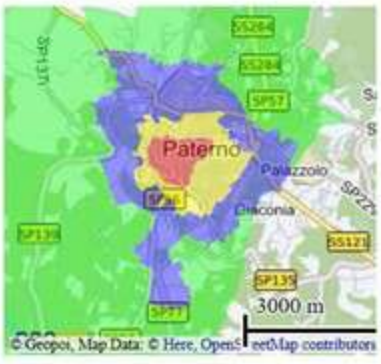
3° Step – <u>Analisi di mercato</u>

Si è effettuata la ricerca presso operatori di settore di immobili in vendita nell'area di interesse, che potessero essere congruenti con le caratteristiche dell' immobile in oggetto.

M.3. STIMA

1° STEP – VALORI O.M.I.

La zona O.M.I. del Comune di Paternò che comprende i cespiti in oggetto è la **D1, Zona periferica**, microzona 4 a destinazione residenziale e prevalenza di abitazione di tipo economica. L'area individuata è un'area ampia delimitata dalle Cda. Cutura, C.da Cafaro, Piano della Corrente, Jungo – Ardizzone.



Firmato Da: MARIA ELENA MORABITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1788a92e71c9678064fba83ae6a802db

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	670	970
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	390	580

Il segmento preso a riferimento (vista la zona e la tipologia dell'immobile) è quello delle abitazioni civili in stato conservativo normale, per il quale si registrano un **Vmin** pari a € 670,00/mq e **Vmax** di € 970,00/mq, dai quali ricaviamo un valore medio pari a:

$V_{MEDIO\ OMI}$ = € 820,00/mq

2° STEP

Il Borsino immobiliare individua la zona dell'immobile come zona di semiperiferia, fondamentalmente considerando la medesima ampia perimetrazione dell'OMI. Vista la casistica varia di immobili, delle tre fasce individuate nel mercato immobiliare, l'immobile in oggetto, per tipologia, finiture, impianto planimetrico ed ubicazione è da ritenersi

Firmato Da: MARIA ELENA MORABITO E messo Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178da92e71c9677806 4fba83ae6a802db

parte delle abitazioni di prima fascia, per le quali il Borsino individua i seguenti valori:

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 582	Euro 764	Euro 947

$V_{MEDIO\ BORSINO}$ = € 764,00/mq

3° Step – <u>Analisi di mercato</u>

Per quanto attiene la ricerca di mercato presso operatori del settore, si è proceduto ad individuare dei *comparables* molto vicini all'immobile oggetto di stima, sia come ubicazione che come tipologia, applicando, in ultima analisi parametri correttivi (coefficienti di ponderazione) che tengano conto delle reali condizioni del bene o che tengano conto delle diversità in termini di qualità, superficie, ecc. La ratio dei correttivi è quella di rendere i comparables quanto più simili all'immobile in oggetto.

I coefficienti di ponderazione applicati ed espressi come valori percentuali, multipli di 5 in positivo o in negativo e non superiori al +/- 20%, si applicano, facendo a monte le seguenti considerazioni: in merito alla **"*qualità*"**, se l'immobile oggetto di stima è di qualità superiore al comparativo di confronto il valore sarà positivo, altrimenti risulterà negativo; in merito alla **"*superficie*"** se l'immobile oggetto di stima ha una consistenza superiore rispetto al comparativo il coefficiente sarà negativo altrimenti positivo; in merito alla **"tipologia"** se l'immobile oggetto di stima risulta avere una tipologia di maggior interesse (casa unifamiliare per es.), il coefficiente sarà positivo altrimenti negativo; in merito alla **"zona"** se l'immobile oggetto di stima si trova in una zona più qualificata per la destinazione d'uso che possiede, il coefficiente sarà positivo altrimenti negativo. Per la trattativa si applica, infine un

Firmato Da: MARIA ELENA MORABITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178ba92e71c9678064fbb83ae6a802db

coefficiente di deprezzamento pari al -10% che tenga conto dell'incertezza del mercato.

La superficie commerciale dell'immobile calcolata, come da tabella, secondo i parametri già descritti è la seguente:

CESPITE 1 - FG. 51 PART. 2210 SUB. 18

A1	**SUPERFICIE PRINCIPALE - Piano PRIMO**			
	vani principali			**128,80**
		arrotondata		**129,00**
D	**Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani principali**			
	ballatoio Via Delle Nazioni Unite			**11,15**
	Ballatoio via del Progresso			**12,95**
	Ballatoio centrale			**5,80**
		29,90		
	Calcolata al 30% sino a mq 25	25	→	**7,50**
	Calcolata al 10% per l'eccedenza	4,9	→	**0,49**
	Totale			**7,99**
	Tot. Superficie arrotondata			**8,00**
	Pertinenza non comunicante			
	Cantinola Calcolata al 25%	8,00	→	**2,00**
	TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA			**139,00**

La ricerca ha portato all'individuazione dei seguenti immobili, prossimi come ubicazione:

Ubicazione	Sup.ragg. (mq)	Richiesta	€/mq	Qualità	Tipologia	Superficie	zona	Trattativa	**Abbattimento**	€/mq ponderato
Via Delle Nazioni Unite	120	€ 153.840,00	€ 1.282,00	-5%	-5%	-5%	0%	-10%	**-25%**	€ 961,50
Via Delle Rose	141	€ 162.150,00	€ 1.150,00	-5%	-5%	5%	0%	-10%	**-15%**	€ 977,50
Parco Europa	139	€ 175.000,00	€ 1.259,00	-5%	-5%	0%	5%	-10%	**-15%**	€1.070,15
										€ 1.003,05

Firmato Da: MARIA ELENA MORABITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178fa92e71c9678064fbb83ae6a802db

Dalla tabella di cui sopra possiamo stabilire un valore unitario ponderato di riferimento pari ad € 1.003,05 che risulta, per la zona in questione, superiore ai valori OMI.

Infine, Moltiplicando i tre valori medi ottenuti nelle tre fasi per la superficie ragguagliata dell'immobile in oggetto si ottengono i seguenti valori:

Valore medio	Prezzo/mq	Sup. Commerc.	Valore
V. MEDIO O.M.I.	€ 820,00	139	**€ 113.980,00**
V MEDIO BORSINO IMMOB.	€ 764,00	139	**€ 106.196,00**
V. MEDIO QUOTAZ. IMMOB.	€ 1.003,05	139	**€ 139.423,95**

Infine, per interpolazione:

$$\frac{€\ 113.980,00 + € \ 106.196,00 + € \ 139.423,95}{3} = \mathbf{119.866,65\ €}$$

Dal valore ottenuto andranno decurtate le somme di cui al punto j): € 2.550,00

Sottraendo avremo:

(119.866,65€ – € 2.550,00) = **117.316,25**

Atteso che è possibile riscattare l'area di un immobile convenzionato (PEEP), presentando domanda al Comune per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, pagando un corrispettivo calcolato dall'ente, e stipulando in ultimo un atto notarile per formalizzare l'acquisto del terreno, tuttavia, allo stato dei luoghi, andrà calcolato un abbattimento del valore legato all'esclusiva proprietà superficiaria del bene, in capo al debitore, rimanendo di proprietà del Comune di Paternò la proprietà dell'area, come da convenzione stipulata.

Firmato Da: MARIA ELENA MORABITO E messo Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178ba92e71c9678064fbb83ae6a802db

Si stima dunque un abbattimento pari al 20% del valore ottenuto.

(€ 117.316,25 – 20%) = **€ 93.853**

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

€ 93.900

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 10%.

€ 93.900,00-10%= € 84.500,00

Valore a base d'asta:

€ 84.500,00

Fg. 51 part. 2210 Sub. 7

1° STEP – VALORI O.M.I.

La zona O.M.I. è la medesima a cui appartiene l'appartamento e dunque la **D1, Zona periferica**, microzona 4 del Comune di Paternò.

Per la tipologia Box auto, L'OMI registra un **Vmin** pari a € 480,00/mq e **Vmax** di € 720,00/mq, dai quali ricaviamo un valore medio pari a:

$V_{MEDIO\ OMI}$ = € 600,00/mq

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Box	NORMALE	480	720

2° STEP

Il Borsino immobiliare individua nel segmento di riferimento i seguenti valori:

Firmato Da: MARIA ELENA MORABITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178ba92e71c9678064fbb83ae6a802db

Box auto & Autorimesse

Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro **529**	*Euro* **666**	*Euro* **803**

$V_{MEDIO\ BORSINO}$ = € 666,00/mq

3° Step – <u>Analisi di mercato</u>

La ricerca di mercato nella zona prossima all'immobile in oggetto ha individuato i seguenti comparables, ai quali poi in ultima analisi sono stati applicati coefficienti di riferimento.

Per la trattativa si applica, infine un coefficiente di deprezzamento pari al -10% che tenga conto dell'incertezza del mercato.

La superficie commerciale dell'immobile calcolata, come da tabella, secondo i parametri già descritti è la seguente:

CESPITE 2 - FG. 51 PART 2210 SUB. 7

A1	SUPERFICIE PRINCIPALE - Piano S1	
	GARAGE	29,40
	arrotondata	29,00

La ricerca ha portato all'individuazione dei seguenti immobili, prossimi come ubicazione:

	Ubicazione	Sup.ragg. (mq)	Richiesta	Deprezz. 10%	Prezzo/mq
1	Viale dei Platani	19	€ 16.000,00	€ 14.400,00	€ 757,89
2	Viale dei Platani	26	€ 18.500,00	€ 16.650,00	€ 640,38
3	Via Staz. Circumetnea	56	€ 28.500,00	€ 25.650,00	€ 458,04
				Vmedio	**€ 618,77**

Firmato Da: MARIA ELENA MORABITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178ba92e71c967806 4fba83ae6a802db

Dalla tabella di cui sopra possiamo stabilire un valore unitario ponderato di riferimento pari ad € 618,77 che risulta, per la zona in questione, prossima al valore medio OMI.

Infine, moltiplicando i tre valori medi ottenuti nelle tre fasi per la superficie ragguagliata dell'immobile in oggetto si ottengono i seguenti valori:

Valore medio	Prezzo/mq	Sup. Commerc.	Valore
V. MEDIO O.M.I.	€ 600,00	29	€ 17.400,00
V MEDIO BORSINO IMMOB.	€ 666,00	29	€ 19.314,00
V. MEDIO QUOTAZ. IMMOB.	€ 618,77	29	€ 17.944,33

Infine, per interpolazione otteniamo:

$$\frac{€\ 17.400{,}00 + €\ 19.314{,}00 + €\ 17.944{,}33}{3} = \textbf{18.219,44 €}$$

Dal valore ottenuto andrà decurtato la somma relativa alla messa in pristino con eliminazione del soppalco esistente:

- per rimozione del soppalco : € 800,00;

Sottraendo avremo:

(€ 18.219,44– € 800,00) = **€ 17.419,44**

Per le considerazioni già fatte circa la natura superficiaria della proprietà del bene, rimanendo in capo al Comune la proprietà dell'area, si stima un deprezzamento pari al 20% del valore ottenuto.

(**€ 17.419,44** – 20%) = **€ 13.935,55**

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

€ 13.900,00

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 10%.

Firmato Da: MARIA ELENA MORABITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178ba92e71c9678064f0a83ae6a802db

€ 13.900-10%= € 12.510,00

Si ritiene che il valore a base d'asta sia di:

€ 12.500,00

Si fa presente che, sebbene non concorrano alla determinazione del valore di stima (come deprezzamento) dei cespiti, sono presenti a carico del debitore esecutato – come si evince dalla documentazione richiesta dal custode Avv. Chioccoloni Alberto all'amministratrice della [redacted] - debiti condominiali relativi al 2025 per un ammontare di € 3.581,32.

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 superficiaria 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 sono tre ballatoi sulle via Della Nazioni Unite e via 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.

Firmato Da: MARIA ELENA MORABITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178fa92e71c9678064fbb83be6a802db

2) Proprietà superficiaria 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 **€ 97.000**.

o) *alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una 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;*

Nell'All.2 della relazione è presente la documentazione fotografica dell'immobile in oggetto, corredata dalle planimetrie di riferimento.

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

Il cespite in oggetto è di esclusiva proprietà superficiaria del debitore esecutato. Non si ritiene possibile una divisione degli immobili.

q) *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*

Firmato Da: MARIA ELENA MORABITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 178fa92e71c9677806:4fbb83ae6a802db

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.

Il compendio in oggetto non rientra nel seguente caso.

CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni sopra esposte:

Per il lotto unico costituito dall'unità immobiliare adibita ad abitazione, ubicata in Paternò, piano I della [redacted] con ingresso al civico 1 della via Delle Nazioni Unite, identificata al N.C.E.U. Fg. 51 part. 2210 sub. 18 cat. A/2 cl. 5, e da garage ubicato al piano seminterrato del medesimo edificio, con ingresso carrabile da ingresso carrabile su via Del Progresso, identificato al N.C.E.U. Fg. 51 part. 2210 sub. 7 cat. C/6 cl. 3, *si esprime Il valore stimato a base d'asta pari ad* ***€ 97.000.***

Ritenendo di aver risposto correttamente e con diligenza ai quesiti di cui al verbale di conferimento di incarico di stima e di aver fornito tutte le informazioni utili e necessarie per procedere alla vendita del bene in oggetto, la scrivente C.T.U. Dott. Arch. Maria Elena Morabito, rassegna la presente al giudizio dell'Ill.mo G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e per ulteriori adempimenti in merito.

Tanto dovevo per assolvere all'incarico conferitomi.

Catania, 12/12/2025

Il Ctu

Arch. Maria Elena Morabito

Firmato Da: MARIA ELENA MORABITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1788a92e71c9678064fba83ae6a802db

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 superficiaria 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 sono tre ballatoi sulle via Della Nazioni Unite e via 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) Proprietà superficiaria 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 **€ 97.000.**

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] *Comune di Paternò*				*Proprietà1/1 proprietà superficiaria Proprietà dell'area*		

Quota pignorata
Intera proprietà

Valore stimato

€ 97.000,00

Catania 12/12/2025 CTU dott. Arch. Maria Elena Morabito

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