

TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA R.G.E.I. N° 763 / 2023

PROMOSSA

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. – CREDITORE PROCEDENTE –

CONTRO

[REDACTED] – PARTE ESECUTATA –

G.E.: Dott.ssa CRISTIANA DELFA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- DEFINITIVA DEL 26.01.2026 -

1° – PREMESSE

Con notifica pec del 04.09.2025 (all. n° 1) veniva data notizia di un decreto emesso dal Giudice dell'Esecuzione in pari data, della nomina di Esperto del Giudice nella procedura esecutiva di cui in epigrafe, il sottoscritto geom. Giovanni Restuccia, il quale prestava telematicamente (con pec del 11.09.2025) il giuramento di rito per l'assunzione dell'incarico (all. n° 2).

Di seguito è stato riportato integralmente il Decreto del G.E.

Tribunale di Catania

(Sezione Esecuzioni Immobiliari)

DECRETO DI FISSAZIONE UDIENZA EX ART. 569 c.p.c.

NOMINA DEL PERITO ESTIMATORE E DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Il Giudice dell'esecuzione, letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare RGE n° **763 / 2023** promossa da **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** nei confronti di **[REDACTED]**

vista l'istanza di vendita tempestivamente depositata;

preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prescritta dall'art. 567, comma 2, c.p.c.;

ritenuto necessario ricordare al creditore procedente che deve provvedere tempestivamente a:

- notificare avviso ai sensi dell'art. 498 c.p.c. al/i creditore/i iscritto/i;
- notificare avviso ai sensi dell'art. 599 c.p.c. al/ai comproprietario/i con invito ai sensi dell'art. 600 c.p.c. a comparire alla udienza che si andrà a fissare;
- depositare eventuale estratto di matrimonio con annotazioni o certificato di stato civile dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio;
- depositare la nota di trascrizione del pignoramento non rinvenuta in atti (anche se del compimento della formalità è dato atto nella certificazione notarile sostitutiva);

- depositare la cartolina attestante il perfezionamento della notifica del pignoramento ed in generale la documentazione afferente alla notifica;
 - depositare il certificato di residenza aggiornato dell'esecutato (in caso di notifica del pignoramento ai sensi dell'art. 143 c.p.c.);
 - documentare la legittimazione attiva del creditore (depositando atto di cessione del credito, copia dell'avviso di cessione in GU, iscrizione dell'atto nel Registro delle Imprese, eventuale contratto di cessione se disponibile, dichiarazione di cessione del cedente);
- visti gli artt. 569 e 600 c.p.c.;

FISSA

*udienza di comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori iscritti non intervenuti, per l'esame della regolarità degli atti e per le determinazioni in ordine alla vendita **per il giorno 21.4.2026**;*

visto l'art. 127-ter c.p.c. (deposito di note scritte in sostituzione dell'udienza), introdotto dall'art. 3 c. 10 lett. b) del d. lgs. n. 149/2022;

dispone la trattazione cartolare assegnando alle parti termine fino al giorno di udienza ore 7,00 per il deposito di note scritte contenenti soltanto istanze e conclusioni,

AVVERTE che:

- **il termine è perentorio e che il deposito delle note sarà tempestivo laddove effettuato entro il giorno e l'orario di scadenza;**
- **alla scadenza del termine non sarà redatto verbale e il giudice adotterà il conseguente provvedimento (istruttorio o decisorio) entro il successivo termine di trenta giorni;**
- **il mancato deposito produce i medesimi effetti processuali della mancata comparizione all'udienza, ai sensi dell'art. 631 c.p.c.;**

ciascuna parte può opporsi chiedendo che l'udienza si svolga in presenza con istanza da depositare entro 5 giorni dalla comunicazione del presente decreto,

Rende noto che in tale udienza:

- **il creditore procedente dovrà esibire il titolo esecutivo in originale, salvo dispensa del giudice dell'esecuzione nell'ipotesi di udienza fissata ex art. 127 ter c.p.c.;**
- **potrà essere concesso un termine non superiore a quarantacinque giorni per l'eventuale integrazione della documentazione prescritta dall'art. 567, secondo comma, c.p.c., che sia risultata lacunosa o incompleta,**
- **potranno essere fatte osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita e potranno essere depositate note alla relazione dell'esperto nominato dal Tribunale nel rispetto di quanto previsto dall'art. 173 bis disp.att. c.p.c.;**
- **potrà essere delegato un notaio o un avvocato o un dottore commercialista al compimento delle attività previste dal paragrafo 3 bis, sez. III, capo IV, tit. II, libro III, c.p.c.;**
- **ove non sia possibile la separazione della quota in natura del bene indiviso spettante al debitore o non sia manifestata seria intenzione all'acquisto della detta quota da parte del/i comproprietario/i (con offerta di cauzione pari al 10 % del prezzo di stima), potrà essere disposta la sua divisione in base a quanto stabilito dagli artt. 600 e 601 c.p.c. e dall'art. 181 disp. att. c.p.c.;**
- **potrà essere disposta la liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c., qualora il compendio staggito sia occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura o dal debitore esecutato e dai**

familiari conviventi nel caso di inosservanza degli obblighi di conservazione e manutenzione del bene loro imposti dalla legge.

Evidenzia che:

- **in base a quanto stabilito dall'art. 495 c.p.c.**, prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma dell'art. 569 c.p.c., il debitore può chiedere, a pena di inammissibilità entro tale termine e per una sola volta, la conversione del pignoramento, sostituendo alle cose pignorate una somma di denaro pari, oltre alle spese di esecuzione, all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese. Unitamente all'istanza deve essere depositata in cancelleria, a pena di inammissibilità, una somma non inferiore a 1/6 dell'importo come determinato. Il giudice dell'esecuzione con l'ordinanza di conversione può disporre, se ricorrono giustificati motivi, che il debitore versi l'importo con rateizzazioni mensili entro il termine massimo di 48 mesi;

- salvo quanto disposto dagli artt. 565 e 566 c.p.c., non oltre trenta giorni prima dell'udienza ai sensi dell'art. 569 c.p.c., il creditore pignorante e i creditori già intervenuti ai sensi dell'art. 499 c.p.c. devono depositare un atto (sottoscritto personalmente dal creditore e previamente notificato al debitore esecutato), nel quale è indicato l'ammontare del residuo credito per cui si procede (comprensivo degli interessi maturati, del criterio di calcolo di quelli in corso di maturazione e delle spese sostenute fino all'udienza). In difetto, agli effetti della liquidazione della somma di cui all'articolo 495, comma 1, c.p.c., il credito resta definitivamente fissato nell'importo indicato nell'atto di precetto o di intervento, maggiorato dei soli interessi al tasso legale e delle spese successive;

- **in base a quanto stabilito dall'art. 615, secondo comma, c.p.c.**,

l'opposizione è inammissibile se proposta dopo che è stata disposta la vendita o l'assegnazione a norma dell'art. 569 c.p.c., salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero l'opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile;

- **in base a quanto stabilito dall'art. 624 bis c.p.c.** il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può sospendere l'esecuzione fino a 24 mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto (o fino a quindici giorni prima dell'incanto).

- in base a quanto stabilito dall'art. 568 bis c.p.c., il debitore, con istanza depositata non oltre dieci giorni prima rispetto all'udienza di cui sopra, potrà proporre richiesta di precedere alla vendita diretta, secondo le modalità previste dagli artt. 568 bis e 569 bis, depositando contestualmente – a pena di inammissibilità- la documentazione indicata dall'art. 568 bis c. 2 c.p.c.

Rilevato che occorre nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

Considerato che:

- dalla data del pignoramento il debitore esecutato è sprossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione;

- ai sensi dell'art. 559 c. 2 c.p.c., il giudice dell'esecuzione è tenuto a nominare – contestualmente all'individuazione dell'esperto stimatore – un custode giudiziario diverso dal debitore, deputato ad effettuare le attività previste dagli artt. 559 e 560 c.p.c.;

- non si ravvisa l'inutilità o l'inopportunità della nomina del custode ai fini della conservazione ed amministrazione del cespite pignorato;

NOMINA

quale esperto stimatore il geom. Restuccia Giovanni

NOMINA

quale custode giudiziario l'avv. Modica Raimondo

CONFERISCE

incarico all'esperto stimatore ed al custode giudiziario, come da separati decreti che si allegano al presente con le modalità telematiche di seguito precisate;

Il giudice concede:

1) termine di 30 giorni dal conferimento dell'incarico all'esperto per il deposito del resoconto sulla completezza della documentazione ipocatastale, cd. check list;

2) termine sino a 30 giorni prima dell'udienza 569 c.p.c. per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti, nonché per la richiesta di proroga che deve essere sempre motivata.

In presenza di cause oggettive che rendano impossibile il rispetto di tale termine, l'esperto stimatore deve depositare – prima della scadenza del termine – comunicazione contenente l'indicazione delle citate cause ed adeguata motivazione circa l'impossibilità di rispettare il termine per il deposito della relazione.

Al riguardo, si segnala l'assoluta necessità della tempestiva e completa redazione dell'elaborato, in quanto ritardi nel deposito o lacune saranno oggetto di valutazione in sede di liquidazione del compenso e per il conferimento di ulteriori incarichi.

DISPONE

che la Cancelleria provveda all'immediata comunicazione del presente provvedimento al creditore pignorante e agli altri creditori eventualmente intervenuti, nonché alla comunicazione a mezzo PEC al custode giudiziario ed all'esperto stimatore sopra nominati;

che la Cancelleria provveda alla comunicazione del presente decreto al/ai debitore/i esecutato/i presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto oppure, in mancanza, presso la Cancelleria del Tribunale.

Dispone che, nell'ipotesi di espropriazione dei beni indivisi, il creditore pignorante provveda alla notifica del presente provvedimento ai comproprietari ed agli interessati.

MODALITÀ DI ACCETTAZIONE DELL'INCARICO

Il giudice dell'esecuzione dispone:

che il custode giudiziario e l'esperto stimatore sopra indicati procedano all'accettazione dell'incarico nel termine di giorni 7 (sette) dalla data del deposito del presente decreto.

Il giudice dell'esecuzione, per il celere e corretto svolgimento delle funzioni affidate agli ausiliari:

DISPONE

decreto agli ausiliari nominati, l'avvenuta accettazione dell'incarico e segnali che la Cancelleria verifichi, dopo sette giorni dalla comunicazione del presente tempestivamente al giudice dell'esecuzione l'eventuale mancata accettazione.

TRIBUNALE di CATANIA

sezione esecuzioni immobiliari

DECRETO DI CONFERIMENTO INCARICO AL CUSTODE GIUDIZIARIO

Il Giudice dell'esecuzione,

rilevato che la presente procedura soggiace al c.d. "Rito Cartabia" e che, ai sensi dell'art. 559 c.p.c. novellato, il giudice dell'esecuzione, contestualmente alla nomina dell'esperto di cui all'articolo 569, nomina custode giudiziario dei beni pignorati una persona inserita nell'elenco di cui all'articolo 179-ter delle disposizioni di attuazione del c.p.c.;

richiamato il decreto di fissazione udienza emesso in data odierna con cui è stata disposta, per l'appunto, la nomina degli ausiliari, custode e perito stimatore;

visti gli artt. 559 e 560 c.p.c.,

LIQUIDA

in favore del già nominato custode a titolo di **acconto** sul compenso, la somma di **€ 700,00**, oltre accessori, in via di anticipazione a carico del creditore procedente o di altro creditore munito di titolo esecutivo, il quale deve provvedere con solerzia al pagamento.

Il mancato o ritardato versamento dell'acconto liquidato al custode non preclude comunque a quest'ultimo di attivarsi per lo svolgimento dell'incarico, specie in relazione ad attività indifferibili o legate al conseguimento dei frutti provenienti dall'immobile pignorato.

Al termine dell'incarico, si provvederà a liquidare il custode a saldo secondo i parametri previsti dal decreto n. 80/09.

DISPONE

che il custode giudiziario provveda a

- 1) prendere immediatamente contatto con l'esperto stimatore nominato con il quale andrà concordata la data del primo accesso ai beni pignorati;
- 2) collaborare con l'esperto stimatore con riferimento agli aspetti più propriamente giuridici della relazione di stima, ivi compreso il controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;
- 3) accedere, entro il termine di 30 giorni dall'accettazione dell'incarico, e opportunamente insieme all'esperto, al bene pignorato, verificandone lo stato di conservazione e di occupazione e, ove nel giorno e nell'ora stabiliti l'ingresso ai beni sia reso difficoltoso per irreperibilità, assenza, impedimento o rifiuto dell'esecutato o dell'occupante con o senza titolo, avrà la facoltà di procedere all'accesso forzoso con la collaborazione della Forza Pubblica, nonché con l'ausilio di un fabbro o altro ausiliario individuato dal custode, sulla scorta dell'autorizzazione resa in calce al presente provvedimento;
- 4) ove ritenga opportuno procedere all'espletamento di un sopralluogo autonomo, e ciò al fine della celere verifica dello stato di occupazione o per evitare un irragionevole rallentamento dell'attività allo stesso demandata, procedere anche in assenza dell'esperto, salvo prestare a questi la propria collaborazione e assistenza in caso di difficoltà effettivamente riscontrate dall'esperto in fase di accesso;
- 5) effettuare nuovamente e immediatamente **le verifiche preliminari del rispetto dei termini e adempimenti previsti dagli artt. 497, 557 e 567 c.p.c.** (indicando la modalità e la data di notifica del pignoramento, la data di restituzione dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione da parte dell'ufficiale giudiziario al creditore, la data di deposito dell'istanza di vendita e della relazione notarile) segnalando immediatamente la violazione degli stessi e la conseguente possibile dichiarazione di estinzione della procedura, al G.E. e all'esperto stimatore (affinchè quest'ultimo interrompa le operazioni di stima); si richiama l'attenzione sulle modifiche dei termini e delle decorrenze apportate dalla riforma Cartabia per le nuove procedure;
- 6) acquisire, in caso di mancato reperimento del debitore, **certificato di residenza aggiornato** e verificare la ritualità della notifica del pignoramento se avvenuta ai sensi dell'art. 140 c.p.c. o 143 c.p.c. nonché acquisire **l'estratto di matrimonio del debitore con annotazioni o certificato di stato civile dell'esecutato** (anche al fine di comprendere se l'immobile sia stato acquistato in regime di comunione legale o separazione dei beni);
- 7) controllare **la titolarità** in capo al/i debitore/i esecutato/i del **diritto** (proprietà, superficie, usufrutto, enfiteusi o altro) sull'immobile oggetto di pignoramento **non solo sulla base della documentazione ipocatastale)*+o della certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore procedente e della relazione del perito stimatore ma anche dei titoli di acquisto** e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, deve informare il G.e. prontamente trasmettendo una relazione informativa e avvisare il perito e il creditore procedente delle criticità riscontrate;
- 8) accertare, se il **titolo di acquisto** a favore dell'esecutato (o di uno dei suoi danti causa) è di **provenienza ereditaria**, che sia stato trascritto un atto di accettazione di eredità, espressa o tacita, non essendo sufficiente la trascrizione di una mera denuncia di successione (cfr. Cass. 11638/2014);
- 9) accertare la **continuità nel ventennio anteriore alla data del pignoramento delle trascrizioni dei titoli di acquisto** ai sensi dell'art. 2650 cod. civ. con la produzione altresì dell'**atto di acquisto 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);
- 10) accertare a) la corretta introduzione del procedimento esecutivo qualora promosso sopra un immobile appartenente **all'esecutato in regime di comunione legale dei beni**, nell'ipotesi in cui ad agire sia il creditore particolare di un solo coniuge (Cass.n.6576/2013); b) l'estensione del pignoramento alle eventuali **pertinenze dell'immobile** (Cass.n.11272/2014); c) il rispetto delle prescrizioni dettate dall'art.1, comma 376, Legge 30 dicembre 2020 n. 178, qualora la procedura esecutiva abbia ad oggetto immobili realizzati in **regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata**, finanziata, in tutto o in parte, con risorse pubbliche;

11) controllare la ritualità delle **notifiche degli avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti non intervenuti**, segnalando eventuali omissioni al creditore procedente per le vie brevi;

12) controllare gli **avvisi ai comproprietari ex artt. 599 e 600 c.p.c.**;

13) consegnare al debitore copia del Modulo "Informativa al debitore" allegato;

14) verificare, in occasione del primo accesso, la sussistenza dei presupposti previsti dalla legge per il riconoscimento della **facoltà di continuare ad abitare l'immobile pignorato ex art. 560 c.p.c.** (verificando il certificato di residenza storico, l'effettiva residenza nell'immobile, il rispetto obblighi previsti dall'art. 560, 9^a comma, c.p.c., la condotta collaborativa in sede di primo accesso e degli accessi successivi); **non è necessario, a tal fine, che il debitore depositi alcuna istanza;**

15) verificare, qualora l'immobile risulti occupato da persone diverse dal debitore, **la presenza di un titolo di occupazione e della sua opponibilità al pignorante**, anche avvalendosi del perito estimatore per l'acquisizione dei documenti rilevanti (cfr. sul punto, fra l'altro, le Linee guida sulla custodia pubblicate sul sito del Tribunale di Catania per le diverse ipotesi in cui l'immobile sia occupato a titolo di locazione, comodato, assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione);

16) acquisire immediatamente il possesso del cespite, mediante sostituzione delle serrature di accesso o l'acquisizione definitiva delle chiavi, solo qualora esso risulti libero da persone/disabitato;

17) curare l'amministrazione dei beni, ricavandone rendite e profitti, incassando eventuali canoni a carico degli occupanti; a tal fine il custode è autorizzato ad accendere un **conto corrente** dedicato alla custodia, intestato alla procedura esecutiva indicata in epigrafe e vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione, ai fini del deposito di tali somme;

18) intimare al debitore o a qualunque detentore - in forza di titoli non opponibili - il pagamento dei frutti percetti a far tempo dal pignoramento, nonché, ai detentori in forza di titoli opponibili, il pagamento diretto al custode stesso dei corrispettivi del godimento dei beni dal pignoramento;

e, su relazione del custode e se utile, il G.E. nomina un avvocato alla procedura per l'eventuale recupero coattivo;

19) intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento, laddove esistenti, nei casi dubbi, previa autorizzazione del G.E.;

20) esercitare, previa autorizzazione del giudice, le azioni previste dalla legge necessarie per conseguire la disponibilità del bene;

21) segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione ordinaria o straordinaria, tenuto conto delle indicazioni fornite dalla giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. n. 12877/2016) e a procedere agli interventi di manutenzione, previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione; si evidenzia che le spese che devono essere anticipate dai creditori (e potranno essere recuperate come spese privilegiate ex art 2770 c.c.) sono soltanto quelle necessarie alla conservazione dell'immobile pignorato, cioè indissolubilmente finalizzate al mantenimento dello stesso in fisica esistenza;

22) sottoporre al giudice eventuali proposte di godimento a titolo oneroso dell'immobile pignorato avendo cura di accompagnare tale richiesta da sintetica relazione corredata dal proprio motivato parere che tenga conto non soltanto della congruità dell'importo proposto dall'occupante ma anche di ogni altro elemento rilevante ai fini della valutazione dell'utilità e/o opportunità dell'occupazione (quale ad esempio scongiurare eventuali occupazioni abusive in contesti particolarmente disagiati); prima di inoltrare la relazione al g.e., interpella i creditori, invitandoli ad esprimere il loro eventuale dissenso entro dieci giorni dalla comunicazione per iscritto e

solo successivamente a tale termine riferisce al g.e., dando menzione – e prova – dell'invio alle parti e delle eventuali osservazioni;

23) concordare con il debitore o altro legittimo occupante, modalità e tempi di gestione degli **accessi a scopo di vigilanza e per le visite di potenziali acquirenti**, sì da non determinare difficoltà e ritardi nell'esercizio del proprio mandato; l'indisponibilità a trovare un accordo ovvero l'impossibilità di accedere all'immobile nei giorni concordati, saranno considerate condotte ostruzionistiche; è, pertanto, opportuno che il custode stili dei verbali degli accessi dando atto dello stato dell'immobile e della condotta degli occupanti o documenti l'attività svolta al fine di trovare un accordo con il debitore; il custode dovrà assolutamente evitare le visite contemporanee di più offerenti, organizzando gli accessi in modo da assicurarsi che tra una visita e l'altra intercorra un lasso di tempo adeguato e idoneo a rispettare le esigenze di segretezza dell'offerta (quanto alle modalità di organizzazione delle visite degli interessati all'acquisto dell'immobile, si rinvia alle "Linee guida sulla custodia" pubblicate sul sito del Tribunale);

24) segnalare eventuali comportamenti ostruzionistici del debitore tali da rendere difficoltosa ovvero anche solo più onerosa l'accesso al bene e comunque ogni **violazione degli obblighi previsti dall'art. 560, 9° comma, c.p.c. per l'immediata liberazione dell'immobile** (ai sensi dell'art. 560, 3° comma, c.p.c. "*Il debitore e i familiari che con lui convivono non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento, salvo quanto previsto dal 9° comma*"; il 9° comma dello stesso articolo prevede poi che il giudice, sentite le parti ed il custode, ordina la liberazione dell'immobile "*qualora sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti o comunque impedito lo svolgimento delle attività degli ausiliari del giudice, quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico*"). Il custode, in particolare, qualora ravvisasse una violazione degli obblighi previsti dall'art. 560, 9° comma, c.p.c. (es. carenze nella conservazione e manutenzione dell'immobile, comprensivo di frutti, accessori e pertinenze, il venir meno dei presupposti della occupazione, eventuali ostacoli frapposti alla visita dell'immobile, la concessione del cespite in godimento in assenza di autorizzazione ovvero l'inottemperanza agli altri obblighi di legge gravanti sul debitore), depositerà immediatamente relazione informativa ovvero, qualora il debitore non fosse costituito, trasmetterà al debitore una comunicazione scritta, informandolo della violazione riscontrata ed avvisandolo, altresì, della facoltà di far a lui pervenire, entro sette giorni, eventuali osservazioni o giustificazioni scritte; decorso tale termine, il custode depositerà telematicamente la propria relazione e le osservazioni del debitore. All'esito il G.e. valuterà se sentire o meno i debitori in apposita udienza prima di statuire (in allegato è l'ordine di liberazione dell'immobile);

25) depositare, entro il termine di giorni 20 (venti) prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., la **relazione informativa** prevista dall'art. 559 comma 3°. La relazione, da redigere in maniera schematica ma esaustiva, deve indicare i seguenti elementi: a) i creditori, procedente ed intervenuti (precisando se siano muniti di titolo o meno); b) i debitori; c) il titolo esecutivo per cui si procede; d) l'importo precettato e ei crediti azionati dagli intervenuti; e) il rispetto dei termini previsti dagli artt. 557, 497 e 567 c.p.c. le cui date andranno indicate espressamente; f) se il bene pignorato appartiene al debitore esecutato in via esclusiva o è stato acquistato in regime di comunione col coniuge e se è stato correttamente pignorato e trascritto indicandone altresì le modalità; g) in caso di pignoramento in quota, le generalità dei contitolari dell'immobile, accertando se sia stato effettuato l'avviso agli stessi ex art. 599 e 600 c.p.c.; h) l'avvenuta o meno notifica ai creditori iscritti; i) se sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio;

l) la sussistenza dei presupposti per la permanenza del debitore nell'immobile pignorato ai sensi dell'art. 560 c.p.c.; m) se l'immobile è occupato o meno in forza di titoli opponibili alla procedura; n) l'opportunità di stipula di contratti di godimento precario oneroso indicandone le condizioni; o) ogni altro elemento ritenuto rilevante ai fini della procedura;

26) partecipare all'udienza ex art. 569 c.p.c.;

27) depositare una relazione circa la custodia almeno una volta l'anno;

28) per ogni immobile per il quale sia stato emesso il decreto di trasferimento o pronunciata, per qualunque motivo, l'estinzione - dare notizia (ove ancora necessario) della pronuncia del detto decreto e della conseguente cessazione del contratto di godimento precario oneroso al titolare del contratto e detentore, con nota inviata per conoscenza all'aggiudicatario, ove non consti che questi ne abbia comunque conoscenza aliunde; - consegnare le chiavi, se già in suo possesso, o comunque dare il possesso del bene a coloro in cui favore deve avvenire la restituzione (aggiudicatari, secondo quanto indicato nel decreto di trasferimento; debitori, in caso di estinzione).

DISPOSIZIONI GENERALI

Il debitore rimane esclusivo titolare del diritto della proprietà (no altro diritto reale) sul bene immobile pignorato e, pertanto, sul medesimo debitore gravano tutti gli oneri, reali e personali (anche di natura fiscale o erariale), anche ai fini della responsabilità ex art. 2051 cod. civ.: a lui andranno rivolte tutte le richieste provenienti da terzi.

Di conseguenza, l'esecutato rimane unico soggetto di imposta; tale non può considerarsi in alcun modo il custode il quale non percepisce i redditi sottoposti a tassazione per IRPEF (o, in caso di debitore esecutato persona giuridica, IRPEG) o ICI-IMU, ma si limita agli atti di gestione passiva degli immobili staggiti, accantonandone gli eventuali frutti ai soli fini del soddisfacimento della pretesa azionata in via esecutiva.

Non può considerarsi a carico della custodia alcun onere condominiale; unico obbligato rimane il debitore proprietario, al quale il custode trasmetterà tutte le richieste di pagamento e le convocazioni di assemblea, ove a lui pervenute.

Il custode pertanto non è tenuto al pagamento degli oneri condominiali e delle spese di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, e neanche di quelle necessarie al mantenimento in esistenza dell'immobile pignorato. Soltanto quest'ultime potranno eventualmente essere richieste al creditore procedente in via di anticipazione. In tale evenienza deve trattarsi di spese indissolubilmente finalizzate al mantenimento in fisica e giuridica esistenza dell'immobile pignorato (con esclusione, quindi, delle spese che non abbiano un'immediata funzione conservativa dell'integrità del bene, quali le spese dirette alla manutenzione ordinaria o straordinaria o gli oneri di gestione condominiale) in quanto strumentali al perseguimento del risultato fisiologico della procedura di espropriazione forzata, essendo intese ad evitarne la chiusura anticipata.

Dette spese possono essere poste a carico del creditore procedente in via di anticipazione con provvedimento del G.E., e dovranno essere rimborsate come spese privilegiate ex art. 2770 cod. civ.

Sulla scorta di quanto dianzi precisato, la partecipazione del custode giudiziario alle assemblee condominiali deve ritenersi una attribuzione "straordinaria", da esercitarsi solo nel caso in cui vengano in rilievo questioni direttamente incidenti sulla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dell'immobile oggetto di custodia, evenienza al ricorrere della quale il custode deve riferire al G.E. per l'adozione dei provvedimenti più opportuni.

Ne consegue quindi che la partecipazione del custode giudiziario alle assemblee condominiali è meramente eventuale, salva l'ipotesi in cui la particolare natura dell'immobile pignorato implichi l'attribuzione al custode di particolari profili di amministrazione attiva.

Il custode comunica all'amministrazione del condominio la propria nomina e, nell'esercizio dei suoi poteri di vigilanza, può comunque richiedere l'invio in copia delle convocazioni di assemblea con i relativi allegati e l'indicazione, almeno approssimativa, dell'entità delle eventuali somme non corrisposte a carico dell'immobile oggetto di custodia, al fine di fornire agli eventuali interessati un quadro quanto più possibile esaustivo dell'unità da porre in vendita.

Per tutto ciò che non è espressamente previsto in questa sede, si rinvia alle **Linee guida sulla custodia** pubblicate sul sito del Tribunale di Catania

AUTORIZZAZIONE ALL'ACCESSO CON LA FORZA PUBBLICA

Con il presente provvedimento, il custode, ove ciò si renda a suo giudizio necessario, è sin d'ora autorizzato da questo G.E., nell'esercizio della sua potestà di polizia e ai sensi degli artt. 68 comma 3 c.p.c. e 14 R.D. 30/1/1941 n. 12, ad accedere all'immobile pignorato mediante l'ausilio della Forza Pubblica, nonché di un fabbro, di un falegname o di eventuale altro soggetto che si renda necessario.

Gli agenti della forza pubblica dovranno essere presenti alla data e all'ora fissate e, su richiesta del custode giudiziario, provvederanno a vincere le resistenze degli occupanti avvalendosi delle proprie prerogative e se necessario della forza.

Nessuna istanza dovrà essere depositata per ottenere ulteriore autorizzazione.

Catania, 03/09/2025 Il Giudice dell'esecuzione

base ad esso, non deve essere intimato il rilascio nelle forme e nei modi di cui all'art. 608 c.p.c.;

4. Il presente provvedimento è attuato a cura del custode, senza alcun intervento o richiesta all'Ufficiale Giudiziario, salvo quanto segue in punto di eventuale notifica dell'atto ai terzi occupanti l'immobile;

5. Il presente provvedimento deve essere comunicato al debitore ovvero ai terzi, già identificati, che occupano l'immobile (diversi dai familiari conviventi con il debitore) a mezzo PEC o, raccomandata con avviso di ricevimento (trattasi di comunicazione non richiesta dalla legge e la cui esecuzione non deve rallentare irragionevolmente la procedura) nel luogo di residenza o, se questo risulta ignoto, nel luogo di domicilio o, se questo risulta ignoto, nel luogo di lavoro;

6. Nel comunicare o notificare l'ordine di liberazione, il custode redige un'accompagnatoria nella quale informa il debitore o il terzo occupante l'immobile di quanto segue:

- a. che in considerazione dell'ordine di liberazione emesso, l'immobile può essere liberato spontaneamente dal debitore o dal terzo nel termine di giorni 30 dalla comunicazione o notificazione del provvedimento;
- b. che nello stesso termine l'immobile deve essere anche liberato dai mobili che lo occupano;
- c. che in difetto di spontanea attuazione, l'ordine di liberazione sarà in ogni caso attuato avvalendosi della Forza Pubblica.

7. Nel corso degli accessi, il Custode verifica la situazione al fine di predisporre le misure necessarie a conseguire il rilascio del cespite nel più breve termine possibile: in particolare, il Custode individua l'esigenza di eventuali ausiliari (a titolo esemplificativo: forza pubblica, medico legale, servizi sociali, fabbro, accalappiacani, veterinario, ecc.) che possano coadiuvarlo nelle attività di liberazione;

8. Il Custode si avvale dei predetti **ausiliari**, anche senza necessità di richiedere autorizzazione al giudice ed anche laddove ciò comporti una spesa, purché dell'importo massimo di € 500,00; in caso diverso, sarà richiesta autorizzazione al giudice;

9. Se richiesto e se sussistono elementi concreti che lasciano ritenere che l'immobile potrà essere spontaneamente liberato dal debitore, il custode può prorogare il termine per la liberazione spontanea del bene;

10. Ove necessario, il Custode Giudiziario provvede a comunicare alla **forza pubblica** competente per territorio (Carabinieri o Polizia di Stato) il termine finale entro il quale il cespite dovrà essere liberato e a concordare con la stessa forza pubblica la data e l'orario stabiliti per l'acquisizione del possesso dell'immobile entro il menzionato termine;

11. Il custode avvisa la parte che occupa l'immobile, nelle forme ritenute opportune, della data fissata con le FF.OO. per la liberazione e procura per la data indicata la presenza di un fabbro e degli altri ausiliari necessari ai fini della liberazione;

12. Quando la situazione lo richieda, il custode comunica per iscritto ai competenti Servizi Sociali il provvedimento di liberazione emesso dal Giudice dell'Esecuzione, descrivendo le condizioni economico-familiari degli occupanti, la data fissata per l'acquisizione del possesso da parte del Custode ed invitando i medesimi ad essere presenti e ad adottare le misure ritenute necessarie e/o opportune anche ai sensi dell'art. 403 c.c.;

13. Qualora, all'atto della liberazione, nell'immobile si trovino **beni mobili**, il Custode provvede alla loro ricognizione, eseguendo inventario con qualsivoglia mezzo (anche mediante ripresa audiovisiva), e ad intimarne l'asporto alla parte tenuta al rilascio o al soggetto al quale i predetti beni risultano appartenere (quando i beni mobili siano di provata o evidente titolarità di terzi), assegnando all'uopo un termine non inferiore a 30 giorni, salvo il caso di urgenza (la quale si riscontra, a titolo esemplificativo, quando siano rinvenuti beni deperibili o animali od oggetti pericolosi o di rilevante valore o denaro oppure qualora l'immobile sia già stato aggiudicato/assegnato); dell'intimazione – contenente, altresì, l'avvertimento che, nell'ipotesi di mancato asporto dei beni/documenti entro il termine assegnato, gli stessi si considereranno abbandonati e si potrà procedere allo smaltimento o alla distruzione – si darà atto a verbale redatto dallo stesso Custode nella sua qualità di pubblico ufficiale; in caso di assenza del soggetto intimato, il verbale dovrà essere, nel più breve tempo possibile, notificato a cura del Custode: a) al debitore nel domicilio eletto o nella residenza dichiarata ex art. 492, comma 2, c.p.c. o, in difetto, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari oppure b) al terzo nelle forme ordinarie ex artt. 137 ss. c.p.c.; una volta decorso il termine assegnato senza che il soggetto intimato abbia provveduto all'asporto nei tempi e con le modalità concordate col Custode, i beni mobili sono considerati abbandonati ed il Custode procede - al minor costo possibile per la procedura, considerando le condizioni di mercato - allo smaltimento o alla distruzione di beni o documenti, sempre che enti di beneficenza non siano disponibili a riceverli in donazione; se, invece, i beni mobili rivestono - ad avviso del Custode - un significativo valore economico, il Custode provvede alla loro vendita con le modalità competitive ritenute più opportune in relazione alla natura dei beni e considerando le esigenze di celerità della procedura, provvedendo, infine, al rendiconto delle somme incassate (in caso di mancata vendita, si proceda a smaltimento o distruzione).

DISPOSIZIONI PER L'ASSISTENZA DELLA FORZA PUBBLICA (ART. 14 ORD. GIUD., ART. 68 C.P.C.)

con riferimento alle modalità di assistenza della forza pubblica al proprio ausiliario, il giudice dell'esecuzione dispone che:

- una volta ricevuta la comunicazione ad opera del custode giudiziario del presente ordine di liberazione, il responsabile della forza pubblica come sopra individuata deve comunicare senza ritardo a quest'ultimo la data e l'orario in cui vi è disponibilità per prestare l'assistenza richiesta, tenendo conto del termine ultimo per l'attuazione del provvedimento come indicato dal custode;
 - gli agenti della forza pubblica dovranno essere presenti alla data e all'ora fissate e, su richiesta del Custode Giudiziario, provvederanno a vincere le resistenze degli occupanti e, avvalendosi delle proprie prerogative e se necessario della forza, ad accompagnarli al di fuori dell'immobile oggetto di questa procedura;
 - su richiesta del Custode Giudiziario, gli agenti della forza pubblica dovranno, altresì, prestare la loro assistenza alle ulteriori operazioni di liberazione (a titolo esemplificativo: sostituzione delle serrature, perlustrazione dei luoghi, inventario dei beni mobili rinvenuti, verbalizzazione, ecc.) sino alla loro conclusione.
- Il custode relaziona al g.e. appena conseguita la disponibilità del bene e, comunque, entro il termine massimo di sei mesi, riferendo in merito alle attività compiute al fine di ottenere l'effettiva liberazione dell'immobile.

Catania, Il Giudice dell'esecuzione
dott.ssa Cristiana Delfa
N. 763 2023 Registro Esecuzioni

Tribunale di Catania
DECRETO DI CONFERIMENTO INCARICO ALL'ESPERTO STIMATORE
Il giudice dell'esecuzione;
preliminarmente

INVITA l'esperto a rispettare rigorosamente, nel redigere la relazione di stima, **la sequenza dei quesiti utilizzata nel mandato, contrassegnata dal medesimo elenco alfabetico e sintetizzare i dati principali nelle conclusioni della perizia** (è necessario riportare tutti i quesiti nell'introduzione, ma è essenziale rispettare l'ordine quesito-risposta), evitando categoricamente di adottare una personale divisione in paragrafi
INVITA l'esperto, sempre ed a maggior ragione in caso di **pluralità di lotti**, a concludere con la **descrizione sintetica di ciascun lotto**, contraddistinto da numerazione progressiva, con il relativo prezzo-base, sì che possa essere inserita pedissequamente nell'avviso di vendita (quindi, oltre alla descrizione del bene, dati catastali e particolari rilevanti ai fini della vendita)

INVITA l'esperto, nel rispondere al **quesito q)**, a chiarire se l'immobile è "abitato" dal debitore (nel senso di utilizzo del bene quale "abitazione principale" ovvero residenza stabile) precisando su quali circostanze di fatto ha fondato le proprie conclusioni (l'affermazione l'immobile è "occupato" dal debitore non è adeguata quale risposta al quesito)

INVITA l'esperto ad **approssimare il prezzo finale al migliaio più prossimo** (evitando il dettaglio in centinaia/decine di euro)

CONFERISCE

all'esperto il seguente incarico:

a. acquisire e allegare **le certificazioni catastali, le ispezioni ipotecarie e i titoli di provenienza**, effettuando le indagini che seguono sulla scorta degli stessi e non limitarsi a riportare gli accertamenti della relazione notarile;

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

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

d. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato o uno dei suoi danti causa ne 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 indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

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

j. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

k. In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

l. verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della **legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

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

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 riscontrato all'atto dell'accesso) **o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di

Tribunale di Catania – Sesta Sez. Civile – Esecuzione Immobiliare - R.G.E.I. n° 763 / 2023 - Relazione Pag. 13 di 33

registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio **(si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).**

s. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

t. determini il valore di mercato 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 frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

w. alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno due foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

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

y. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "*incomoda divisibilità*", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Il GE dispone in favore dell'esperto un **ACCONTO** di € 500,00, che pone a carico della parte procedente ovvero di altro intervenuto munito di titolo esecutivo da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali **(sebbene il mancato versamento dell'acconto non costituisca giustificato motivo del ritardo nel deposito della relazione)** Il giudice dell'esecuzione, infine, **autorizza** l'esperto:

- ad eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici;
- ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia di atti e documenti ivi depositati, con anticipazione delle spese;
- ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità;
- ad avvalersi della collaborazione di un ausiliario **solo** ove assolutamente necessario all'espletamento del mandato e previa presentazione di specifica istanza motivata, cui andrà allegato il preventivo dell'onorario del collaboratore, da sottoporre al vaglio del g.e.

Si dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice

Catania, 03/09/2025

Il Giudice dell'esecuzione N. 763 2023 Registro Esecuzioni

Cristiana Delfa

Dovete, però, agire in fretta! Infatti la semplice presentazione di una istanza ex art. 15, 9° comma, l. 3/2012 **(fac-simile sul sito del Tribunale di Catania, sezione MODULI / ISTANZA PIANO DEL CONSUMATORE)** NON comporta sospensione della procedura esecutiva: solo dopo l'elaborazione del piano ed effettuate le prescritte verifiche il giudice competente potrà sospendere le procedure esecutive pendenti.

Per tali procedure è necessaria l'assistenza di un legale.

Se lei **può pagare tutto**, è possibile chiedere di farlo in massimo 48 rate, a patto che si abbia la disponibilità di una somma da versare subito pari ad un sesto dei debiti.

Per avvalersi del procedimento indicato è necessario presentare al giudice un'istanza (conversione del pignoramento ai sensi dell'art. 495 del codice di procedura civile) corredata da un deposito in denaro di una somma pari ad un sesto del totale dei crediti vantati nei suoi confronti dal creditore procedente e dai creditori intervenuti.

Per maggiori particolari, è possibile chiedere informazioni al custode.

È però necessario che l'istanza di conversione sia presentata il più presto possibile.

L'istanza di conversione è, infatti, inammissibile se presentata dopo che il giudice abbia autorizzato la vendita del bene o disposto la sua assegnazione.

È poi in ogni caso conveniente pagare tempestivamente perché il credito vantato da ciascun creditore è destinato ad aumentare a causa degli interessi che maturano periodicamente e delle spese.

Inoltre sono poste a suo carico anche le spese di procedura e degli avvocati dei creditori, che aumentano via via con il passare del tempo: è pertanto suo interesse attivarsi subito.

Ad esempio, se riesce a proporre l'istanza di conversione prima che il perito faccia la perizia, risparmierà il compenso al professionista; se evita la fissazione della vendita, risparmierà le spese di pubblicità oltre agli onorari degli avvocati.

Sono a suo carico, infatti, in primo luogo, le spese relative allo svolgimento della procedura ed, in secondo luogo, le spese legali sostenute da ciascuno dei creditori.

Per maggiori particolari, è possibile chiedere informazioni al custode.

Se lei è in grado di **pagare solo una parte dei suoi debiti**, è necessario proporre – a tutti i creditori che partecipano alla vendita - un accordo, secondo le sue possibilità. Un accordo potrebbe prevedere ad esempio una riduzione del capitale e/o degli interessi, in misura varia (e che dipende da molteplici fattori: valore del bene pignorato, serietà della proposta, tempi di pagamento ecc.) ed anche una dilazione nei pagamenti.

I creditori in genere sono disponibili ad esaminare proposte serie, anche a costo di una decurtazione del proprio credito o della concessione di rateazioni.

Qualsiasi trattativa deve essere condotta con tutti i creditori che partecipano al processo: basta infatti che un solo creditore chieda la vendita perché si debba disporre la vendita. Per i motivi già illustrati è consigliabile che anche le proposte transattive siano fatte ai creditori il più presto possibile.

IN OGNI CASO: È previsto dall'art. 624 *bis* del codice di procedura civile che, su richiesta di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo (provvedimento del giudice, atto di notaio o titolo di credito, come cambiale o assegno, per esempio), il processo, sentito il parere del debitore, possa essere sospeso fino ad un tempo massimo di ventiquattro mesi.

Si tratta di una sospensione che può essere disposta una sola volta (anche se concessa per un tempo inferiore a quello massimo di due anni) e la relativa richiesta può essere proposta soltanto fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, dopo la data fissata per la vendita senza incanto, se questa non abbia avuto luogo e si debba procedere all'incanto, soltanto fino a quindici giorni prima dell'incanto.

Nel caso in cui la sospensione venga disposta dopo che è stata eseguita la pubblicità per la vendita, le spese sono maggiori ed aumentano anche perché va pubblicato sul sito Internet il provvedimento di sospensione.

Nel caso in cui la sospensione venga disposta dopo che è stata eseguita la pubblicità sul sito Internet il provvedimento di sospensione.

Tuttavia è necessario il consenso di tutti i creditori poiché se un solo creditore munito di titolo esecutivo si oppone alla sospensione concordata ovvero ne chiede, in qualsiasi momento, la revoca la procedura deve proseguire.

Consideri, inoltre, che nel processo, dopo il suo inizio, possono far valere pretese **in suo danno anche altri creditori, oltre a quelli che lo hanno iniziato; peraltro, se ci sono più processi contro di lei (perché ognuno dei creditori ha iniziato un suo processo nei suoi confronti) essi saranno riuniti in uno solo: in questo caso, deve** trattare con tutti i creditori di ciascun procedimento.

Per sapere chi sono e quanti sono oggi i creditori della procedura, è possibile chiedere informazioni al custode.

ATTENZIONE: dopo la riforma delle esecuzioni immobiliari non è più possibile per il creditore impedire la vendita il giorno in cui è stata fissata dal delegato (notaio/avvocato/commercialista); basta che un solo offerente si opponga al rinvio ed il vostro immobile sarà venduto anche contro la volontà del creditore

Se non è in grado di **pagare nulla**, è ben possibile che cerchi lei un acquirente, privatamente.

L'esistenza del pignoramento non impedisce, infatti, la vendita dell'immobile da parte sua purché vi sia il consenso dei creditori ai quali sarà versato il ricavato della vendita, nei limiti del loro credito. In questo caso i creditori contestualmente all'incasso delle somme autorizzeranno la cancellazione delle eventuali ipoteche e del pignoramento.

In questo modo si potrà evitare che, di vendita in vendita, il valore del bene scenda (ogni ribasso, di regola, è del 25%) fino a giungere dopo poche vendite negative ad un valore pari anche al 15% di quello stabilito dal perito.

La soluzione di trovare un acquirente "privato" è preferibile soprattutto se il valore degli immobili è superiore al valore dei debiti. Se infatti, una volta venduto l'immobile e pagati i creditori, residua parte del prezzo, essa spetterà a lei: e tale parte sarà tanto maggiore tanto più si sarà venduto il bene ad un buon prezzo.

In alcuni casi intervengono ad acquistare l'immobile i parenti del debitore (il debitore in quanto tale non può acquistare); potrebbe allora sembrare conveniente lasciare andar deserta una o più aste, per far sì che i parenti comprino ad un prezzo inferiore. E' però da tenere presente che gli immobili sono venduti, già in prima asta, ad un prezzo inferiore a quello di mercato, e ciò per tenere conto di alcune particolarità delle vendite giudiziarie (ad esempio le maggiori tasse di trasferimento) e che il Tribunale prevede oggi forme di pubblicità che si sono rivelate molto efficaci.

Vi è dunque il rischio concreto che già in prima asta l'immobile sia acquistato da terzi: e ancora maggiori probabilità che sia venduto a terzi nelle aste immediatamente successive.

AVVERTENZA SU RESIDENZA O DOMICILIO

Se non lo ha già fatto, a seguito dell'invito contenuto nell'atto di pignoramento, il debitore deve effettuare presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione (Tribunale civile di Catania, uffici di Via Crispi, 2^a piano, Cancelleria Esecuzioni Immobiliari) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario del Tribunale di Catania.

In mancanza della dichiarazione di residenza o della elezione di domicilio tutti gli atti e gli avvisi diretti al debitore saranno comunicati presso la cancelleria.

Di questi avvisi, pertanto, potrebbe non avere mai effettiva conoscenza e la procedura potrebbe concludersi validamente nei suoi confronti senza che lei ne abbia saputo nulla.

Si rammenta, ancora, che la opposizione alla esecuzione può essere proposta esclusivamente prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione quando si intenda contestare la impignorabilità dei beni ovvero lamentare la insussistenza del diritto dei creditori a procedere esecutivamente in relazione a fatti già verificatisi alla data di

emanazione delle ordinanze di vendita ovvero di assegnazione (ad esempio pagamento del debito ovvero caducazione per fatto sopravvenuto del titolo esecutivo).

AVVERTENZE PER I COMPROPRIETARI

I creditori hanno chiesto di vendere la parte dell'immobile di proprietà del debitore, allo scopo di pagare, con il ricavato, i debiti.

Anche se voi comproprietari non siete debitori, il Tribunale può vendere tutto l'immobile (e quindi anche la vostra quota).

Se siete in grado di acquistare la quota del debitore, fatelo presente al giudice o al custode.

In tal caso, si potrà procedere allo scioglimento della comunione con un processo di divisione che si svolge dinanzi allo stesso giudice dell'esecuzione; la somma versata per l'acquisto della quota si sostituirà alla quota pignorata ed il bene verrà attribuito (*)+.

intero ad uno o più dei comproprietari, diversi dal debitore, che ne abbiano fatto richiesta e pagato la quota.

L'altra soluzione per evitare la vendita è che raggiungete un accordo con i creditori pagando i debiti per conto dell'esecutato.

AVVISO AL DEBITORE

FACOLTÀ ED OBBLIGHI EX ART. 560 C.P.C.

Il Giudice dell'esecuzione ha nominato il custode dell'immobile, che risulta dal provvedimento di nomina che Le è stato notificato. Il custode giudiziario deve effettuare un primo accesso presso l'immobile pignorato e verificare lo stato dei luoghi. Tra i compiti del custode, che Le verranno dallo stesso illustrati, vi è anche quello di informarla dello stato del processo esecutivo in suo danno nonché dei doveri su di Lei gravanti. Lei potrà chiedere al custode qualsiasi ulteriore informazione.

Lei può continuare ad abitare con la sua famiglia nella casa di residenza, anche se pignorata.

Non perderà, pertanto, il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze, sino alla vendita: è, pertanto, a suo carico il pagamento delle imposte e degli oneri condominiali.

Tale facoltà è, tuttavia, subordinata al rispetto, da parte sua e dell'intero suo nucleo familiare, degli obblighi previsti dalla legge di seguito elencati:

1. obbligo di conservare il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e di mantenerne e tutelarne l'integrità (in via meramente semplificativa, dovrà provvedere alla manutenzione dei confini/recinzioni o potatura di siepi, al taglio di erba o di rami aggettanti o di radici; dovrà coltivare il fondo; provvedere alla riparazione od opere di ripristino e sostituzione di elementi deteriorati; disinfestazione; dovrà eseguire tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e non potrà apportare modifiche strutturali e funzionali senza autorizzazione del giudice); dovrà, invece, astenersi dal percepire i frutti e le rendite del bene che saranno acquisiti alla procedura;

In caso di violazione dolosa (cioè volontaria) o colposa (cioè dovuta ad incuria e negligenza) del predetto obbligo, verrà immediatamente ordinata la liberazione dell'immobile

2. obbligo di consentire sempre il periodico accesso al custode, per controlli sullo stato dell'immobile, nonché per le visite di potenziali acquirenti; a tal fine il debitore dovrà, innanzitutto, fornire al custode recapiti utili a garantire una agevole reperibilità; dovrà concordare con il custode le modalità di accesso (es. calendario) per le visite di potenziali acquirenti; dovrà, rispettare il calendario concordato, assicurando l'accesso all'immobile

anche in caso di assenza, saltuaria o prolungata, a qualsiasi causa dovuta; non dovrà interloquire in alcun modo con i potenziali acquirenti al di fuori di specifiche richieste del custode), etc.

In caso di violazione di tale obbligo, verrà immediatamente ordinata la liberazione dell'immobile

PRIMA DELLA VENDITA, l'immobile potrà essere liberato, anche contro la sua volontà, in caso di violazione degli obblighi sopra descritti ovvero comunque previsti in altre disposizioni di legge.

Quando il custode accerterà una violazione, predisporrà una relazione: se Lei è costituito nella procedura con un difensore, la relazione sarà depositata nel fascicolo e ne verrà data comunicazione al suo difensore; se Lei non è costituito nella procedura, la relazione Le verrà consegnata/trasmessa dal custode e Lei potrà consegnare/trasmettere al medesimo, entro dieci giorni, eventuali osservazioni scritte, che il custode depositerà nel fascicolo unitamente alla sua relazione.

Il giudice se ritenesse accertata una violazione degli obblighi sopra descritti, disporrà la liberazione del bene.

DOPO IL TRASFERIMENTO DEL BENE l'immobile sarà liberato dal custode, su istanza dell'acquirente, rapidamente e senza particolari formalità, entro il termine massimo di 120 giorni dall'istanza dell'acquirente.

E', pertanto, molto importante che Lei inizi subito la ricerca di un alloggio alternativo, in quanto, dopo la vendita, non potrà essere concesso alcun termine dilatorio (si consideri che la vendita potrebbe avvenire anche al primo tentativo, sicché entro sei mesi potrebbe trovarsi nella necessità di lasciare la sua attuale abitazione).

A tal proposito, poiché è dato di comune esperienza che un immobile libero si vende con maggiore facilità rispetto ad un immobile occupato, è opportuno che Lei valuti l'opportunità di lasciare immediatamente e spontaneamente la propria casa, sì da porla in vendita nelle condizioni migliori, al fine di ottenere un prezzo più alto, con possibilità di soddisfare interamente i creditori, senza subire ulteriori procedure esecutive ovvero ricavando un utile per sé.

Scopo primario della procedura esecutiva è soddisfare rapidamente i creditori: le vendite procederanno con successivi ribassi del prezzo (del 25% dopo ogni esito infruttuoso) con possibilità del potenziale acquirente di formulare offerte ulteriormente ribassate del 25%. Si arriverà, pertanto, in tempi brevi a porre in vendita il bene a prezzi molto bassi; è, pertanto, molto importante rendere l'immobile appetibile sul mercato.

In conformità ed esecuzione del mandato ricevuto il sottoscritto consulente tecnico d'ufficio iniziava e concludeva le operazioni peritali riferendo al Signor Giudice della Esecuzione con la presente relazione scritta.

2° – GLI IMMOBILI DA VALUTARE

Da un esame del fascicolo di causa risulta che l'unità immobiliare urbana pignorata da accertare e valutare, oggetto della procedura immobiliare in epigrafe, a seguito di atto di pignoramento promosso dalla AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede a Napoli, rappresentata e difesa dall'Avv. Giovan Battista Salvo Lombardino (del Foro di Marsala), procuratore costituito in giudizio per la citata AMCO – Asset Management Company s.p.a. (con sede a Napoli) e per essa della mandataria Cribis Credit Management s.p.a., creditrice procedente nell'E.I. in epigrafe indicata, agenti nei confronti della Signora [REDACTED] proprietaria dell'unità immobiliare posta a garanzia di un mutuo concesso con iscrizione di ipoteca, nel Comune di Mascalucia, sita in via Roma n° 248, censita in catasto nel foglio 15 particella 257 sub 1, categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), classe 8, consistenza vani 4.5, rendita €. 267,27, piano terra, superficie mq 84, totale escluso aree scoperte mq 73 (vedasi visura storica all. n. 5).

3° – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

A seguito di contatti intercorsi con il Custode giudiziario nominato (avv. Raimondo Modica, veniva concordato un sopralluogo per il 23 settembre 2025 presso l'unità immobiliare pignorata ubicata nel Comune di Mascalucia, sita in via Roma n° 248.

Nel giorno del sopralluogo previsto, constatata la mancata presenza della parte eseguita, nonostante che quest'ultima fosse stata contattata dallo stesso avv. Modica, le operazioni venivano procrastinate al successivo 13 ottobre 2025, alle ore 9.30.

Con visure telematiche venivano ritirate in data

- 14.09.2025, la visura storica dell'unità immobiliare del comune di Mascalucia foglio 15 part. 257 sub 1 (all. n° 5).
- 14.09.2025, l'elaborato planimetrico catastale (all. n° 7)
- 14.09.2025, la planimetria catastale (all. n° 11).

Presso il Comune di Mascalucia veniva inoltrata la richiesta di accesso agli atti del 12.10.2025 (all. n° 6), con la richiesta per il rilascio dei seguenti documenti

- trasmissione bonifico del 10.12.2025 (all. n° 8) dell'importo di €. 10.00;
- elaborato grafico progettuale architettonico (all. n° 12) (piante – prospetto e sezione);
- domanda per licenza edilizia (all. n° 13) del 05.12.1967;
- licenza edilizia (all. n° 14) del 26.02.1968;

Con nota del 16.09.2025, inoltrata allo studio del notaio Cannizzo Mario (all. n° 9), veniva richiesta la copia di un atto un atto redatto dal Dott. Marco Cannizzo del 14.03.2013 repertorio 52562/31872 e trascritto presso la L'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Catania in 10.04.2023 al numero di registro generale 19887 e part. 16303, a nome della Signora L. S..

Tale atto veniva trasmesso in data 03.10.2015 (all. n° 10).

In data 13.10.2025, sui luoghi, lo scrivente CTU dava inizio alle operazioni peritali alla presenza dei signori

- Avv. Raimondo Modica (custode giudiziario), Avv. Larissa Castiglia (collaboratrice del custode);
- Signor [REDACTED] (padre dell'esecutata).

È stato visionato l'appartamento oggetto di accertamenti tecnici, con la scorta della planimetria catastale, che è risultato conforme allo stato dei luoghi, al progetto approvato e in discreto stato di conservazione, in relazione alla vetustà.

È stato redatto un rilievo fotografico.

Alle ore 9.40 circa veniva redatto il verbale di sopralluogo (all. n° 16 – 17).

RISPOSTE AI QUESITI POSTI

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;

a- 1) certificazione catastale

L'unità immobiliare pignorata è un appartamento posto al piano terra, facente parte di in piccolo edificio a due elevazioni, realizzato a Mascalucia, in via Roma n° 248, censito nel foglio 15 part. 257 sub 1 (all. n° 5), categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), classe 8, consistenza vani 4.5, rendita €. 267,27, piano terra, superficie mq 84, totale escluso aree scoperte mq 73 (vedasi visura storica all. n. 5).

a- 2) ispezioni ipotecarie

Dalla interrogazione effettuata telematicamente alla Agenzia del Territorio – ex Uffici del Catasto, relativamente alla situazione ipotecaria dell'immobile pignorato ubicato nel Comune di Mascalucia, in via Roma n° 248, censito nel foglio 15 part. 257 sub 1 (all. n° 5), categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), classe 8, consistenza vani 4.5, rendita €. 267,27, piano terra, superficie mq 84, totale escluso aree scoperte mq 73 (vedasi visura storica all. n. 5), vedasi gli allegati ipotecari (dal n° 19-1 al n° 24-6), di seguito riportati

- 19 - 1 – nota di trascrizione 28.10.2002 - registro particolare 40256 e registro particolare n° 30239 – atto notarile pubblico 6270 Notaio Umberto Quartararo Bertino repertorio 6270 – atto tra vivi per il diritto di proprietà relativamente all'unità immobiliare censita nel Comune di Mascalucia nel foglio 15 part 257 sub 1 (categoria A3 - consistenza vani 4.5- piano terra) e relativi accessori, tratto di terreno adibito a posto auto consensualmente diviso e attribuito allo stesso appartamento del lato sud, oltre la comproprietà del vialetto di accesso alla palazzina, per il diritto di proprietà di ½ a favore di [REDACTED] (cod. fiscale [REDACTED]) e di per il diritto di proprietà di ½ a favore [REDACTED] (Codice fiscale [REDACTED])

- 20 - 2 - nota di iscrizione 28.10.2002-registro generale 40257 e registro particolare 4071 atto notarile pubblico Notaio Umberto Quartararo Bertino repertorio 6271 – atto tra vivi per ipoteca volontaria per concessione di garanzia di mutuo di €. 92.000,00 per l'unità immobiliare foglio 15 part 257 sub 1 (categoria A3 - consistenza vani 4.5- piano terra) a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta spa, contro il diritto di proprietà di ½ a favore di [REDACTED] (cod. fiscale [REDACTED]) e contro il diritto di proprietà di ½ a favore [REDACTED] (Codice fiscale [REDACTED])

- 21 – 3 – nota di iscrizione del 22.04.2008 - registro generale 22909- e registro particolare 7071, atto notarile pubblico Notaio Umberto Quartararo Bertino repertorio 17635/1866 del 17.04.2008 – per ipoteca volontaria per concessione di garanzia di mutuo fondiario di €. 128.000,00 (– capitale 64.000,00) per l'unità immobiliare foglio 15 part 257 sub 1 (categoria A3 - consistenza vani 4.5- piano terra) a favore di Banca Antonveneta spa contro il diritto di proprietà di ½ a favore d [REDACTED] (cod. fiscale [REDACTED]) e contro il diritto di proprietà di ½ a favore [REDACTED] (Codice fiscale [REDACTED])

- 22 - 4 - nota di trascrizione del 14.11.2011- registro generale n° 55158 e registro particolare n° 40039, atto notarile pubblico Notaio Spina Alberto repertorio 11132/7402 del 11.11.2011 – per atto tra vivi – donazione accettata per l'unità immobiliare foglio 15 part 257 sub 1 (categoria A3 - consistenza vani 4.5- piano terra).

- 23 - 5 – nota di trascrizione del 10.04.2013 - registro generale n° 19887 e registro particolare n° 16306 - atto notarile pubblico Notaio Cannizzo Mario repertorio 52562/31872 del 14.03.2013 – per atto tra vivi – donazione accettata per l'unità immobiliare foglio 15 part 257 sub 1. (categoria A3 - consistenza vani 4.5- piano terra) -a favore di [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di separazione dei beni.

- 24 - 6 – nota di trascrizione 24.01.2024- registro generale n° 4074 e registro particolare n° 3116, atto giudiziario del 29.11.2023 repertorio 11101 Ufficiale Giudiziario UNEP! CORTE D'APP. DI CATANIA - atto esecutivo – verbale pignoramento immobile relativo all'unità immobiliare sita nel Comune di Mascalucia- via Roma 248 -per il diritto di proprietà nella quota di 1/1, censita nel foglio 15 part 257 sub 1, (categoria A3 - consistenza vani 4.5- piano terra) - a favore AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede a Napoli contro [REDACTED] (cod. fiscale [REDACTED])

a -3) titoli di provenienza

L'unità immobiliare è risultata oggetto di atto di donazione del 14 marzo 2013, rogito notaio Cannizzo Marco (all. n° 10), repertorio 52562 e raccolta n° 31872, mediante il quale veniva donata un ½ della proprietà del citato immobile, dato che la restante quota del 50% già apparteneva alla parte esecutata.

Faceva parte della donazione dell'appartamento, anche la comproprietà di un tratto di terreno destinato a posti auto, consensualmente diviso, per cui all'appartamento è stato attribuito il posto auto adiacente all'appartamento stesso del lato sud, con la comproprietà del vialetto di accesso alla palazzina (all. n° 10), trascritto presso la l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Catania (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari)

in data 10 aprile 2013, numero registro generale 19987, numero 16306 di registro particolare compravendita.

La restante parte del 50% della piena proprietà dell'appartamento censito nel Comune di Mascalucia nel foglio 15 part. 257 sub 1 apparteneva alla stessa Signora [REDACTED] in regime dxi separazione dei beni, pervenuto per atto pubblico notarile di donazione accettata del Notaio Spina Alberto del 11 novembre 2011 al numero di registro generale 55158 e numero di registro particolare 40039, da [REDACTED] pervenuto a quest'ultimo per i diritti pari a ½ dell'immobile di piena proprietà dell'appartamento censito nel Comune di Mascalucia nel foglio 15 part. 257 sub 1, per atto notarile pubblico di compravendita del Notaio Umberto Quartararo Bertino del 21 ottobre 2002 repertorio n° 6270 e trascritto presso la l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Catania (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) in data 28 ottobre 2002, e numero 30239 di registro particolare.

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 L. quelli emergenti dai certificati in atti;

L'unità immobiliare sita nel Comune di Mascalucia in via Roma n° 248, censita in catasto nel foglio 15 part 257 sub 1 oggetto della procedura esecutiva di cui in epigrafe, è stata pignorata a favore della società procedente con atto giudiziario del 29.11.2023 repertorio 11101 dell'Ufficiale Giudiziario UNEP della Corte di Appello di Catania con atto esecutivo – verbale di pignoramento immobile a favore di Amco - Asset Management Company spa, con sede a Napoli, per un importo di €. 61.720,08 oltre interessi e spese fino al soddisfo.

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;

L'atto di pignoramento trascritto è risultato conforme ai dati catastali dell'unità immobiliare per il diritto della intera quota di proprietà.

d. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato o uno dei suoi danti causa ne 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;

Dalla visione della documentazione allegata nel fascicolo del creditore procedente e quella prodotta dallo scrivente CTU (all. 10), è emerso che l'unità immobiliare è di esclusiva proprietà della Signora [REDACTED], soggetto in regime di separazione dei beni.

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)

Dalla visione della documentazione allegata nel fascicolo del creditore procedente e quella prodotta dallo scrivente (all. 10) CTU, è emerso che l'unità immobiliare è di esclusiva proprietà della Signora [REDACTED] soggetto in regime di separazione dei beni, ed è stata accertata la continuità delle trascrizioni del ventennio precedente.

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;

Come già comunicato al G.E. e trasmesso con pec in data 19.10.2025 (all. n° 4), era stata data notizia della completezza della documentazione prodotta e la possibilità di poter procedere alla determinazione degli accertamenti peritali.

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;

Dalla lettura della relazione notarile allegata al fascicolo di causa del creditore procedente e dalla documentazione prodotta dallo scrivente CTU estratti dagli atti della ex conservatoria dei registri immobiliari di Catania sono emerse le seguenti formalità (trascrizioni e iscrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento:
- 19 - 1 – nota di trascrizione 28.10.2002 - registro particolare 40256 e registro particolare n° 30239 – atto notarile pubblico 6270 Notaio Umberto Quartararo Bertino repertorio 6270 – atto tra vivi per il diritto di proprietà relativamente all'unità immobiliare censita nel Comune di Mascalucia nel foglio 15 part 257 sub 1 (categoria A3 - consistenza vani 4,5- piano terra) e relativi accessori, tratto di terreno adibito a posto auto consensualmente diviso e attribuito allo stesso appartamento del lato sud, oltre la comproprietà del vialetto di accesso alla

palazzina, per il diritto di proprietà di ½ a favore di [REDACTED] (cod. fiscale [REDACTED]) e di per il diritto di proprietà di ½ a favore [REDACTED] (Codice fiscale [REDACTED]).

- 20 - 2 - nota di iscrizione 28.10.2002-registro generale 40257 e registro particolare 4071 atto notarile pubblico Notaio Umberto Quartararo Bertino repertorio 6271 – atto tra vivi per ipoteca volontaria per concessione di garanzia di mutuo di €. 92.000,00 per l'unità immobiliare foglio 15 part 257 sub 1 (categoria A3 - consistenza vani 4.5- piano terra) a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta spa, contro il diritto di proprietà di ½ a favore di [REDACTED] (cod. fiscale [REDACTED]) e contro il diritto di proprietà di ½ a favore [REDACTED] (Codice fiscale [REDACTED]).

- 21 – 3 – nota di iscrizione del 22.04.2008 - registro generale 22909- e registro particolare 7071, atto notarile pubblico Notaio Umberto Quartararo Bertino repertorio 17635/1866 del 17.04.2008 – per ipoteca volontaria per concessione di garanzia di mutuo fondiario di €. 128.000,00 (– capitale 64.000,00) per l'unità immobiliare foglio 15 part 257 sub 1 (categoria A3 - consistenza vani 4.5- piano terra) a favore di Banca Antonveneta spa contro il diritto di proprietà di ½ a favore di [REDACTED] (cod. fiscale [REDACTED]) e contro il diritto di proprietà di ½ a favore [REDACTED] (Codice fiscale [REDACTED]).

- 22 - 4 - nota di trascrizione del 14.11.2011- registro generale n° 55158 e registro particolare n° 40039, atto notarile pubblico Notaio Spina Alberto repertorio 11132/7402 del 11.11.2011 – per atto tra vivi – donazione accettata per l'unità immobiliare foglio 15 part 257 sub 1 (categoria A3 - consistenza vani 4.5- piano terra).

- 23 - 5 – nota di trascrizione del 10.04.2013 - registro generale n° 19887 e registro particolare n° 16306 - atto notarile pubblico Notaio Cannizzo Mario repertorio 52562/31872 del 14.03.2013 – per atto tra vivi – donazione accettata per l'unità immobiliare foglio 15 part 257 sub 1. (categoria A3 - consistenza vani 4.5- piano terra) -a favore di [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di separazione dei beni.

- 24 - 6 – nota di trascrizione 24.01.2024- registro generale n° 4074 e registro particolare n° 3116, atto giudiziario del 29.11.2023 repertorio 11101 Ufficiale Giudiziario UNEPI CORTE D'APP. DI CATANIA - atto esecutivo – verbale pignoramento immobile relativo all'unità immobiliare sita nel Comune di Mascalucia- via Roma 248 -per il diritto di proprietà nella quota di 1/1, censita nel foglio 15 part 257 sub 1, (categoria A3 - consistenza vani 4.5- piano terra) - a favore AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede a Napoli contro [REDACTED] (cod. fiscale [REDACTED]).

*h. provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*

Come già prima riportato, l'unità immobiliare pignorata è situata nel territorio del Comune di Mascalucia, in via Roma n° 248 e risulta essere catastata nel foglio 15, particella 257 sub 1 (visura storica all. 5), avendo avuto modo di verificare la corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con i dati censuari catastali e la corrispondenza della planimetria catastale in atti (all. 11) con lo stato dei luoghi.

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

Non occorre procedere alla richiesta per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, in quando l'immobile pignorato è una unità immobiliare e non un lotto di terreno, immobile risultato conforme alla licenza edilizia rilasciata a seguito dell'approvazione del relativo progetto edilizio (vedasi l'all. n° 12 (elaborato grafico), all. n° 13 (domanda per il rilascio della licenza edilizia), all. n° 14 (licenza edilizia per la esecuzione di opere edilizie), all. n° 15 (autorizzazione all'abitabilità dell'11.08.1970).

*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;*

Come indicato nel precedente paragrafo, l'immobile pignorato è risultato conforme alla licenza edilizia rilasciata a seguito dell'approvazione del relativo progetto edilizio (vedasi l'all. n° 12 (elaborato grafico), all. n° 13 (domanda per il rilascio della licenza edilizia), all. n° 14 (licenza edilizia per la esecuzione di opere edilizie), all. n° 15 (autorizzazione all'abitabilità dell'11.08.1970).

*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;*

Come già indicato, l'immobile pignorato è risultato conforme alla licenza edilizia rilasciata a seguito dell'approvazione del relativo progetto edilizio (vedasi l'all. n° 12 (elaborato grafico), all. n° 13 (domanda per il rilascio della licenza edilizia), all. n° 14 (licenza edilizia per la esecuzione di opere edilizie), all. n° 15 (autorizzazione all'abitabilità dell'11.08.1970).

*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^a comma della **legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003** ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.*

Come già riportato, l'immobile pignorato è risultato conforme alla licenza edilizia rilasciata a seguito dell'approvazione del relativo progetto edilizio (vedasi l'all. n° 12 (elaborato grafico), all. n° 13 (domanda per il rilascio della licenza edilizia), all. n° 14 (licenza edilizia per la esecuzione di opere edilizie), all. n° 15

(autorizzazione all'abitabilità dell'11.08.1970). Non è emerso che siano state riscontrate difformità di carattere edilizio - urbanistico

***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;*

Come già indicato, l'immobile pignorato è risultato conforme alla licenza edilizia rilasciata a seguito dell'approvazione del relativo progetto edilizio (vedasi l'all. n° 12 (elaborato grafico), all. n° 13 (domanda per il rilascio della licenza edilizia), all. n° 14 (licenza edilizia per la esecuzione di opere edilizie), all. n° 15 (autorizzazione all'abitabilità dell'11.08.1970). Non è emerso che siano state riscontrate difformità di carattere edilizio - urbanistico

***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;*

A parte le formalità indicate ed elencate nel paragrafo **G**, dalla lettura degli atti di provenienza non sono emerse vincoli e oneri gravanti sull'unità immobiliare oggetto di accertamenti giudiziari.

Non sono risultate esistenti vincoli di natura condominiale, data la mancanza dell'esistenza di una amministrazione condominiale, o incidenti sulla attitudine dello stesso immobile o vincoli connessi con il suo carattere storico – urbanistico.

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

A parte le formalità indicate ed elencate nel paragrafo **G**, dalla lettura degli atti di provenienza non sono emerse vincoli e oneri gravanti sull'unità immobiliare oggetto di accertamenti giudiziari.

Non sono risultate esistenti vincoli di natura condominiale, data la mancanza dell'esistenza di una amministrazione condominiale, o incidenti sulla attitudine dello stesso immobile o vincoli connessi con il suo carattere storico – urbanistico.

***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;*

Dalla visione degli atti e dalle risultanze delle documentazioni estratte non è emerso che l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e che 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**;*

Come già in precedenza indicato, il piccolo condominio di via Roma n° 248 del Comune di Mascalucia non è dotato di una amministrazione condominiale, come riferito su esplicita domanda telefonica dello scrivente CTU al padre della esecutata Signora L.S.

r. accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore (nel senso di destinazione riscontrato all'atto dell'accesso) o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

Come già indicato nel verbale di sopralluogo giudiziario eseguito in data 13 ottobre 2025, l'unità immobiliare pignorata e ubicata in via Roma 248 del Comune di Mascalucia, è risultata occupata dal nucleo familiare della Signora esecutata. e il prezzo di locazione per l'utilizzo dell'unità immobiliare era stato quantificato in €. 100,00 mensili.

s. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

Dalla visione della planimetria catastale e dalla visita suoi luoghi (all. n° 11 e n° 30) è stato possibile verificare che la unità immobiliare oggetto di accertamenti ai fini della procedura esecutiva immobiliari di cui in epigrafe, si compone di

- cucina - ingresso (della superficie utile di mq 17.40); vano (camerino) della superfice utile di mq 4.82); disimpegno (corridoio) s. u. mq 5.43); wc (s. u. mq 5.75); vano letto (s. u. mq 12.87); ripostiglio (s. u. mq 2.41); l'altezza utile dell'unità immobiliare è di m. 3.00; un terrazzino lato sud (s. u. mq 9.78); terrazzino lato ovest (s. u. mq 22.50); la superficie lorda coperta, esclusi i terrazzini, è risultata pari a mq 62.59, la superfice catastale (all. N°5) totale mq 84, totale escluse aree scoperte ma mq 73.00.

I vani interni sono rifiniti al civile, con pareti intonacate; ad esclusione del vano ripostiglio, tutti gli ambienti prendono aria e luce in modo diretto;

Per atto di compravendita fa parte della proprietà un posto auto esterno, in zona limitrofa alla stessa unità immobiliare. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è sufficiente in relazione alla vetustà considerando l'anno di realizzazione e nil rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità del 23.07.1976.

L'esposizione prevalente dell'immobile è sul lato est, lungo la direzione sud – nord.

Come già accennato non esiste costituito una amministrazione condominiale e non è emerso che siano previsti lavori condominiali di manutenzione o ristrutturazione e/o conservazione.

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);

Per determinare il valore di mercato dell'immobile pignorato è stata condotta una ricerca di mercato nella zona di ubicazione del Comune di Mascalucia per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili e applicando una riduzione del 15% per la assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, chiedendo informazioni ad agenzie immobiliari, a notai, a agenti immobiliari e consultando gli annunci pubblicati in ambito internet sia da privati sia da agenzie immobiliari, avendo potuto constatare che il prezzo medio per metro quadrato si aggira attorno a €/mq 1.150.00.

Alla luce dei risultati ottenuti si viene a determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare in

Area coperta	€/mq 1.050.00 x mq 73.00	= € 76.650,00
Area scoperta	€/mq 1.050.00 x mq (84.00 – 73.00) 11	= € <u>11.561,00</u>
		€ <u>88.211,00</u>

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;

Si è già tenuto conto della riduzione del prezzo nel capitolo precedente, per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

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

Considerato che il cespite da vendere è una unica unità immobiliare, lo scrivente ritiene opportuno procedere con la vendita in un unico lotto.

Piano di vendita

In merito alla vendita in uno o più lotti del cespite pignorato di via Roma 248 del piano terra del Comune di Mascalucia, lo scrivente è dell'avviso che sia conveniente procedere alla vendita del bene pignorato in un unico lotto, per i seguenti motivi:

- il cespite da vendere è una unica unità immobiliare;
- l'importo complessivo non è esorbitante;

- l'unità immobiliare è di taglio medio - piccola e non è suscettibile di agevole divisione in altri appartamenti ancora più piccoli, che ne complicherebbe la funzionalità, implicando costi di natura edilizia – muraria e impiantistica da sopportare, non indifferenti per la realizzazione dei collegamenti idraulici di adduzione dell'acqua potabile e lo smaltimento delle acque reflue

Unico lotto di vendita

L'unità immobiliare pignorata di proprietà dell'esecutata è ubicata nel territorio del Comune di Mascalucia, in via Roma n° 248, piano terra.

I dati catastali della unità immobiliare interessata dalla procedura esecutiva di cui in epigrafe, sono i seguenti:
L'unità immobiliare pignorata è un appartamento posto al piano terra, facente parte di un piccolo edificio a due elevazioni, realizzato a Mascalucia, in via Roma n° 248, censito nel foglio 15 part. 257 sub 1 (all. n° 5), categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), classe 8, consistenza vani 4.5, rendita €. 267,27, piano terra, superficie mq 84, totale escluso aree scoperte mq 73 (vedasi visura storica all. n. 5).

Le coerenze della unità immobiliare pignorata risultano essere quelle appresso indicate: a nord, vano scala condominiale; ad est con area comune adibita a parcheggio veicolare; ad ovest con confine del lotto di terreno; a sud con area condominiale adibita a parcheggio veicolare.

L'unità immobiliare pignorata ha destinazione d'uso abitativo,

Dalla visione della planimetria catastale e dalla visita suoi luoghi (all. n° 11 e n° 30) è stato possibile verificare che la unità immobiliare oggetto di accertamenti ai fini della procedura esecutiva immobiliare di cui in epigrafe, si compone di

- cucina - ingresso (della superficie utile di mq 17.40); vano (camerino) della superficie utile di mq 4.82; disimpegno (corridoio) s. u. mq 5.43; wc (s. u. mq 5.75); vano letto (s. u. mq 12.87); ripostiglio (s. u. mq 2.41); l'altezza utile dell'unità immobiliare è di m. 3.00; un terrazzino lato sud (s. u. mq 9.78); terrazzino lato ovest (s. u. mq 22.50); la superficie lorda coperta, esclusi i terrazzini, è risultata pari a mq 62.59, la superficie catastale (all. N°5) totale mq 84, totale escluse aree scoperte ma mq 73.00.

I vani interni sono rifiniti al civile, con pareti intonacate; ad esclusione del vano ripostiglio, tutti gli ambienti prendono aria e luce in modo diretto;

Per atto di compravendita fa parte della proprietà un posto auto esterno, in zona limitrofa alla stessa unità immobiliare. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è sufficiente in relazione alla vetustà considerando l'anno di realizzazione e il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità del 23.07.1976.

L'esposizione prevalente dell'immobile è sul lato est, lungo la direzione sud – nord.

Come già accennato non esiste costituito una amministrazione condominiale e non è emerso che siano previsti lavori condominiali di manutenzione o ristrutturazione e/o conservazione.

Dalle verifiche effettuate non è risultato che l'unità immobiliare pignorata sia gravata da censo, livello o uso civico e vi sia stata affrancazione da tali pesi e il diritto di proprietà sui beni della società debitrice pignorati non è derivante da alcuno dei suddetti titoli.

*w. alleggi 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.*

È stato eseguito un rilievo fotografico dell'unità immobiliare sia degli interni che degli esterni.

*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;*

L'unità immobiliare pignorata è risultata essere di esclusiva proprietà della parte esecutata.

*y. nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento 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.

L'unità immobiliare pignorata è risultata essere di esclusiva proprietà della parte esecutata.

5° – CONCLUSIONI.

Ringraziando per la fiducia accordata, in base ai quesiti formulati e alle indagini espletate, il sottoscritto geom. Giovanni Restuccia così conclude:

- l'immobile pignorato di proprietà della parte esecutata è ubicato nel territorio del Comune di Mascalucia, in via Roma n° 248 e fa parte di un piccolo condominio realizzato a seguito dell'approvazione del relativo progetto e il rilascio della licenza edilizia;
- l'unità immobiliare pignorata è un appartamento posto al piano terra, facente parte di un piccolo edificio a due elevazioni, realizzato a Mascalucia, in via Roma n° 248, censito nel foglio 15 part. 257 sub 1 (all. n° 5), categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), classe 8, consistenza vani 4.5, rendita €. 267,27, piano terra, superficie mq 84, totale escluso aree scoperte mq 73 (vedasi visura storica all. n. 5);
- non è stato necessario procedere alla richiesta per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, in quanto l'immobile pignorato è una unità immobiliare e non un lotto di terreno, immobile risultato conforme alla licenza edilizia rilasciata a seguito dell'approvazione del relativo progetto edilizio (vedasi l'all. n° 12 (elaborato

grafico), all. n° 13 (domanda per il rilascio della licenza edilizia), all. n° 14 (licenza edilizia per la esecuzione di opere edilizie), all. n° 15 (autorizzazione all'abitabilità dell'11.08.1970).

Dalla visione della planimetria catastale e dalla visita suoi luoghi (all. n° 11 e n° 30) è stato possibile verificare che la unità immobiliare oggetto di accertamenti ai fini della procedura esecutiva immobiliari di cui in epigrafe, si compone di

- cucina - ingresso (della superficie utile di mq 17.40); vano (camerino) della superficie utile di mq 4.82; disimpegno (corridoio) s. u. mq 5.43; wc (s. u. mq 5.75); vano letto (s. u. mq 12.87); ripostiglio (s. u. mq 2.41); l'altezza utile dell'unità immobiliare è di m. 3.00; un terrazzino lato sud (s. u. mq 9.78); terrazzino lato ovest (s. u. mq 22.50); la superficie lorda coperta, esclusi i terrazzini, è risultata pari a mq 62.59, la superficie catastale (all. N°5) totale mq 84, totale escluse aree scoperte ma mq 73.00.

- I vani interni sono rifiniti al civile, con pareti intonacate; ad esclusione del vano ripostiglio, tutti gli ambienti prendono aria e luce in modo diretto;

- Per atto di compravendita fa parte della proprietà un posto auto esterno, in zona limitrofa alla stessa unità immobiliare. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è sufficiente in relazione alla vetustà considerando l'anno di realizzazione e nel rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità del 23.07.1976.

- L'esposizione prevalente dell'immobile è sul lato est, lungo la direzione sud – nord.

Come già accennato non esiste costituito una amministrazione condominiale e non è emerso che siano previsti lavori condominiali di manutenzione o ristrutturazione e/o conservazione.

- il valore di mercato dell'appartamento pignorato, tenuto conto delle modalità di vendita (asta giudiziarie) è stato stimato per un importo pari a €. 88.211,00 complessivamente avendo applicato una riduzione del valore unitario accertato del 15% per assenza di vizi;

- la quota di proprietà della parte esecutata è pari complessivamente al 100%;

- è consigliabile vendere l'unità immobiliare pignorata in un unico lotto;

- l'unità immobiliare pignorata è risultata essere utilizzata dal nucleo familiare dell'esecutato;

- sugli immobili esistono delle formalità da cancellare con il decreto di trasferimento;

- il trasferimento degli immobili non è soggetto all'I.V.A.;

- l'unità immobiliare con destinazione abitazione di tipo economico, non ha le caratteristiche di lusso.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Catania 27.01.2026



IL C.T.U.

Geom. Restuccia Giovanni

Si allegano alla presente relazione gli elaborati citati:

01 - NOTIFICA ESEC, 763- 2023;

02 - 02924504s-MANDATO GE

03 - giuramento CTU - N. 763- 2023 -- AMICO ASSET - Registro Esecuzioni

04 - dichiarazione del CTU completezza documentazione- CTU - DEL 19.10.25- RGEI 763- 2023-5;

05 - VISURA storica - MAS CALUCIA FO 15 PART 257 SUB 1;

- 06 - COMUNE MASCALUCIA - ACCESSO AGLI ATTI -Scan2025-10-11_162517-
- 07- MASCALUCIA- ELABORATO PLANIMETRICO DOC_ (1)
- 08 -12-10-2025_Bonifico - Comune Di Mascalucia - 10,00 €
- 09 - NOTAIO CANNIZZO - RICHIESTA COPIA ATTO NOTARILE - RGEI 763-2023
- 10 - ATTO DEL 2013 – Notaio CANNIZZO-
- 11- planimetria catastale -PLN_228635886_1
- 12 - MASCALUCIA - ELABORATO GRAFICO PROGETTUALE
- 13 - DOMANDA PER LICENZA EDILIZIA
- 14 - LICENZA EDILIZIA esecuzione lavori edili
- 15 - AUTORIZZAZIONE ALL'ABITABILITA'
- 15 - Riepilogo ispezioni con addebito
- 16 - verbale inizio operazioni peritali al Scan2025-12-26
- 17 - verbale 2 operazioni peritali al 13.10.2025
- 18 - 12-10-2025_Bonifico - Comune Di Mascalucia - 10,00 €-
- 19 - 1 - trascrizione 28.10.2002- 40256-DOC_1947010430
- 20 - 2 - iscrizione 28.10.2002-40257-DOC_1947010431-
- 21 - 3 - iscrizione 22.04.2008- 22909-DOC_1947010432-
- 22 - trascrizione del 16.06.2014 gen 22460 -part 16734 -
- 22 - 4 -trascrizione- 14.11.2011- .55318-)
- 23 - 5 - trascrizione 10.04.2013- 19887-DOC_1947010434
- 24 - 6 - trascrizione 24.01.2024-4074-DOC_1947010435
- 25 - Elenco delle note.html
- 26 - Elenco delle note
- 27 - Richieste
- 28 – Riepilogo Ispezioni (1)-
- 29 – Riepilogoispezioni
- 31 - COMPUTO -METRICO - SUPERFICIE IMMOBILE MASCALUCIA - F 15 PART 257 SUB 1- ES 763 - 2023T,
- 32 - ricevuta a/r invio relazione alla parte esecutata.
- 33 – documentazione fotografica

Catania 27.01.2026.



IL C.T.U.

Geom. Restuccia Giovanni

Geom. Restuccia Giovanni
Viale M. Rapisardi n° 707 – 95123 – Catania – 095/481429 - 3683467338
– restucciagiovanni@virgilio.it – giovanni.restuccia@geopec.it;