

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Esecuzioni immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare

Promossa da:

DOVALUE SPA

nei confronti di

████████████████████

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N° 1299/2017 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

dott. ssa VENERA FAZIO

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

“STIMA BENI IMMOBILI”

ALLEGATI:

- 1 - Documentazione fotografica
- 2 - Rilievo planimetrico
- 3 - Documentazione catastale
- 4 - Documentazione notarile
- 5 - Documentazione urbanistica
- 6 - Documentazione ipocatastale
- 7 - Verbali

ESPERTO STIMATORE

dott. arch. ROSA CONTI

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare: Procedura esecutiva n. 1299/2017 R.G.Es.*Creditore Procedente:* DoValue SpA*Debitore esecutato:* [REDACTED]*Giudice dell'Esecuzione:* Dott.ssa Venera Fazio*Esperto stimatore:* Arch. Conti Rosa**-CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO-**
Stima beni immobili

PREMESSA	4
SOPRALLUOGO	4
RISPOSTE AI QUESITI DI CUI AL MANDATO	5

a. identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti. 5

b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota. 7

c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita 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 né la mera considerazione del rapporto di parentela al de cuius) ovvero eventuali casi dubbi. 7

d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio. 8

e. segnali tempestivamente al giudice l'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. 9

f. 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. 10

g. 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



Arch. Rosa CONTI

Via Isonzo, 2 – 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario. 11

h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente. 11

i. 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 12

j. 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; 12

k. verifichi, inoltre, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. 13

l. 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. 13

m. 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico; 14

n. Verifichi l'esistenza di formalità vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente; 14

o. 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; 15

p. 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; 15

q. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD.4/REV). 15

r. 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". 16

s. 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



Arch. Rosa CONTI

Via Isonzo, 2 – 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

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 cpc nuova formulazione);..... 19

t. 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;..... 21

u. 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". 22

v. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati..... 22

w. 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. 22

x. 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..... 23

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 dividende, in modo che le porzioni dell'altro dividende 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. 23

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'apportionamento 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..... 23

ALLEGATI 27

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Arch. Rosa CONTI

Via Isonzo, 2 – 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Premessa

Con atto di pignoramento depositato, telematicamente, presso la cancelleria del Tribunale di Catania, il 13/11/2017 la Banca Unicredit SpA, e per essa DoBank SpA, chiedeva, a mezzo del suo legale [REDACTED], di voler sottoporre ad esecuzione forzata, per l'espropriazione, il bene immobile di proprietà del Sig. [REDACTED] come di seguito descritto:

*“Immobile facente parte dell'edificio sito in Catania via Monserrato ai nn. 93,95 e 97, avente accesso dal civico n. 95 e precisamente: **appartamento per civile abitazione** al primo piano, censito in catasto al foglio 69, particella 5837, **sub 3**, via Monserrato n.95, primo piano, cat. A/2, di 3[^], vani 6, R.C. € 573,27 e dal foglio 69, particella 5837, **sub 4**, via Monserrato n. 95, piano primo, cat A/3, di 3[^], vani 3,5, R.C. € 225,95 con tutti i casamenti in esso esistenti, accessori, accessioni, pertinenze e tutti gli altri diritti inerenti, quando anche non specificamente descritti, tutto incluso e niente eccettuato”.*

La S.V.Ill.ma in data 31/10/2022 ha nominato, quale esperto per la stima degli immobili, la sottoscritta dott. arch. Rosa Conti, la quale, ricevuta in data 02/11/2022, a mezzo pec, la suddetta nomina, in data 04/11/2022 prestava il giuramento di rito e dichiarava di accettare l'incarico come da verbale che si allega (Allegato 7) alla presente relazione.

L'esperto successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava, dal fascicolo elettronico, la seguente documentazione:

- Nomina dell'esperto stimatore;
- Atto di pignoramento immobiliare depositato telematicamente il 13/11/2017 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 28/11/2017;
- Istanza di vendita depositata telematicamente in data 13/11/2017;
- Relazione notarile del Notaio Giulia Messina Vitrano depositata telematicamente il 12/12/2017.

Sopralluogo

In ottemperanza al mandato del Giudice, l'esperto, dopo aver ricevuto la nomina, non essendo riuscito a contattare il legale del debitore esecutato, ha comunicato a mezzo pec, l'inizio delle operazioni peritali, invitando contestualmente parte esecutata a contattare il legale del creditore procedente al fine di raggiungere un accordo ed evitare la vendita dell'immobile. Stabiliva così l'inizio delle operazioni peritali da svolgersi in data 01/12/2022 alle ore 9.30.



Arch. Rosa CONTI

Via Isonzo, 2 – 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

Così come stabilito, **in data 01 Dicembre 2022 alle ore 9.30**, l'esperto si recava presso l'immobile pignorato. In tale occasione erano presenti oltre la scrivente, arch. Rosa Conti, il Sig. [REDACTED] in qualità di parte esecutata e l'ing. Sandro Schillaci, in qualità di collaboratore dell'esperto.

L'esperto, subito dopo l'accesso, ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi eseguendo un rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile, identificato catastalmente con due subalterni diversi, **sub 3** e **sub 4**, ma essendo nello stato di fatto, un unico immobile costituito da appartamento al piano primo, locali al piano ammezzato, ripostiglio al piano rialzato e terrazza di copertura. Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, l'esperto oltre ad aver appurato la fusione tra i due appartamenti, ha constatato la diversa distribuzione degli spazi interni e la presenza della terrazza di copertura non denunciata in catasto.

Le operazioni peritali si concludevano alle ore 11.45 redigendo apposito verbale che si allega alla presente relazione (Allegato 7).

Risposte ai quesiti di cui al mandato

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

Il bene pignorato ubicato nel comune di Catania consiste in:

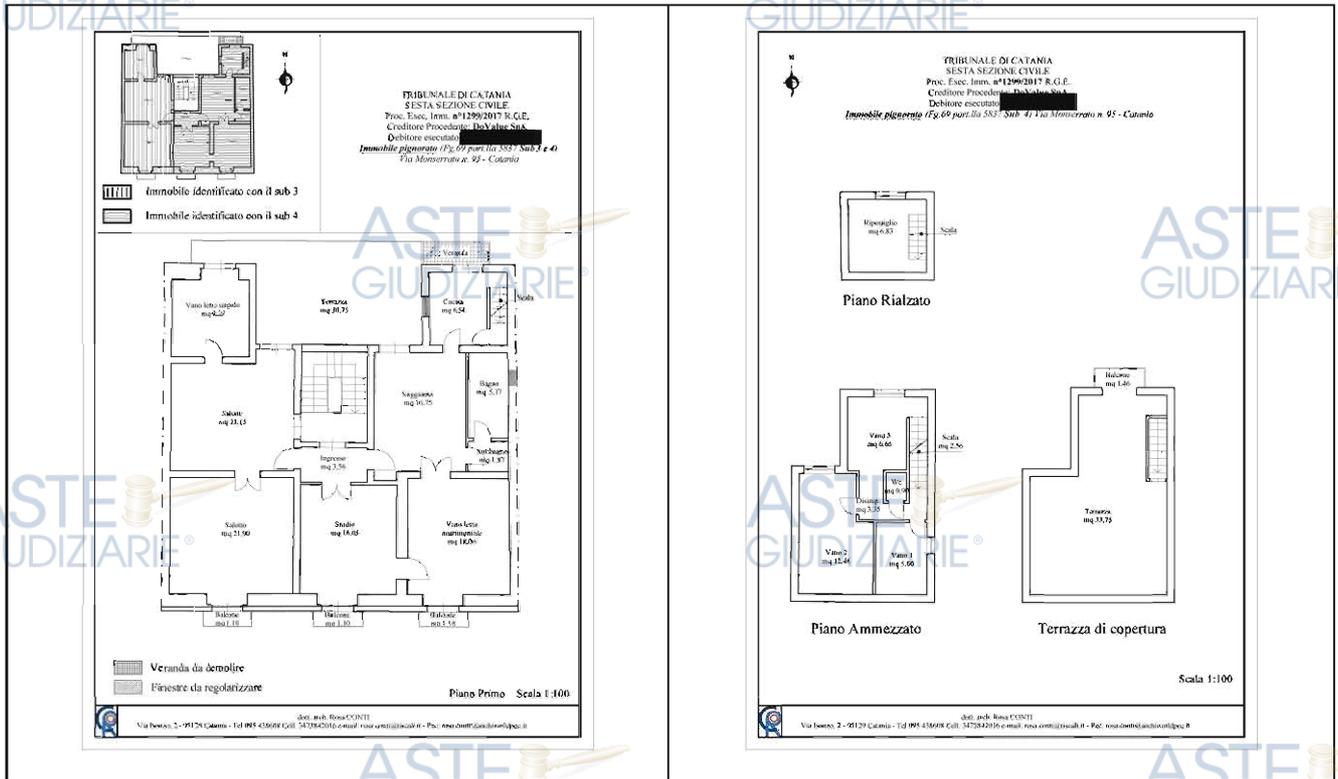
Appartamento al piano primo ubicato in Catania in via Monserrato n. 95 costituito da tre grandi vani che affacciano sulla via Monserrato, tre vani che affacciano sul cortile interno, comune ad altre ditte, un ingresso, un bagno, un disimpegno, una cucina da cui partono due rampe di scale, una in legno che collega il piano primo e il **piano rialzato** in cui è ubicato un ripostiglio, mentre l'altra scala, in muratura, collega il piano primo con il piano ammezzato.

Il **piano ammezzato** è costituito da 3 vani, un locale wc e una scala in legno, che consente l'accesso alla porzione di copertura adibita a terrazza. Completano l'immobile, una terrazza a livello del piano primo, che affaccia a nord su cortile comune, e tre piccoli balconi che affacciano sulla via Monserrato.



Arch. Rosa CONTI

Via Isonzo, 2 – 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it



Dati Catastali

Comune di CATANIA								
Foglio	Part.IIa	Sub	Categ.	Classe	Vani /Consistenza	Rendita	Sup. Catastale Totale	Sup. Catastale Escluse aree scoperte
69	5837	3	A/2	3	6 vani	€ 573,27	123 mq	115mq
Intestato		[REDACTED]						
Indirizzo		Via Monserrato n. 95 Piano 1						

Dati Catastali

Comune di CATANIA								
Foglio	Part.IIa	Sub	Categ.	Classe	Vani /Consistenza	Rendita	Sup. Catastale Totale	Sup. Catastale Escluse aree scoperte
69	5837	4	A/3	3	3,5 vani	€ 225,95	77 mq	69mq
Intestato		[REDACTED]						
Indirizzo		Via Monserrato n. 95 Piano 1						



Arch. Rosa CONTI

Via Isonzo, 2 – 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

Come desunto dal sopralluogo effettuato in data 01/12/2022 l'immobile pignorato **confina**:

a Nord: con cortile comune

ad Est: con proprietà altra ditta

Sud: con via Monserrato

Ovest: con proprietà altra ditta

Nota dell'esperto:

La terrazza di copertura non è mai stata accatastata, per questo motivo non se ne riportano i dati catastali.

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

La scrivente ha verificato la correttezza dei dati riportati nel pignoramento e nella nota di trascrizione, accertando altresì che il pignoramento ha colpito l'intero immobile identificato al N.C.E.U. Comune di Catania Fg 69 part.Illa 5837 **sub 3 e sub 4**, di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1.

Tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione **vi è corrispondenza.**

c. *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita 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' stato verificato che l'immobile oggetto di pignoramento identificato al N.C.E.U. Comune di Catania Fg 69 part.Illa 5837 **sub 3 e sub 4** è di proprietà di:

[REDACTED] **proprietario per la quota di 1/1** in stato civile celibe.

L'immobile è pervenuto a parte eseguita a seguito di **atto di divisione del 01/08/2003, rogito del Notaio Barbaro Las Casas** rep. n. 78106 raccolta n. 18531 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 07/08/2003 al registro particolare n 23682 e registro generale n 32518. Con il



Arch. Rosa CONTI

Via Isonzo, 2 – 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

suddetto atto: “Il condividente [REDACTED] con il consenso e gradimento degli altri condividenti, si adotta ed attribuisce in proprietà esclusiva i seguenti beni: a) unità immobiliari site in Catania, facenti parte dell’edificio in via Monserrato e via San Pietro, come sopra descritte ai nn. 1,2,3 e 4 della premessa, e precisamente:

- **Appartamento posto al primo piano** dell’edificio sito in Catania via Monserrato nn.93,95 e 97, composto di sei vani, servizi e tre vani in ammezzato e terrazza a livello e soprastante terrazza di copertura. Confinante a sud con via Monserrato, a nord con area su cortile comune, ad est e ad ovest con immobili di proprietà [REDACTED]. In catasto al foglio 69 N.C.E.U. di Catania, particella 5837 **sub 3**, via Monserrato n. 95, P1°, Z1, categ A/2, cl. 3, vani 6, rendita Euro 573,27 e **sub 4** via Monserrato n. 95, P 1°, Z1, categ. A/3, cl 3, vani 3,5, rendita Euro 225,95”.

d. accerti l’esatta provenienza del/i beni/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.

È stata accertata l’esatta provenienza dei beni pignorati ovvero, il cespite pignorato è pervenuto a parte eseguita [REDACTED] a seguito di atto di divisione del 01/08/2003, rogito del notaio Barbaro Las Casas, repertorio 78106 raccolta 18531, **trascritto presso la conservatoria dei RR. II. di Catania il 07/08/2003 registro particolare 23682 registro generale 32518**, tra [REDACTED] da una parte e [REDACTED] e [REDACTED] dall’altra.

A [REDACTED] e [REDACTED] gli immobili erano pervenuti, ciascuno per la quota di 1/3 a seguito di denuncia di successione del 05/08/1988 n. 3 vol 2535 **trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 17/06/2004 al registro particolare n 20353 e registro generale n 31401** a seguito della morte di [REDACTED] il 05/08/1988.

Nota dell’esperto: non risulta trascritta l’accettazione di eredità, inoltre il nome di [REDACTED] è stato scritto erroneamente [REDACTED].

Precedentemente a [REDACTED], [REDACTED] gli immobili erano pervenuti ciascuno per la quota di 2/9, a seguito di denuncia di successione registrata a Catania al n. 2 vol. 2317 **non trascritta**, regolata da testamento pubblico del 18/12/1985 notaio Giuseppe



Arch. Rosa CONTI

Via Isonzo, 2 – 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

pe Seminara, repertorio 23606 non trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania a seguito della morte di [REDACTED].

Nota dell'esperto: non risulta trascritta né l'accettazione di eredità, né la successione e neppure il testamento del notaio Giuseppe Seminara.

E ancora a [REDACTED], [REDACTED], gli immobili erano pervenuti, ciascuno per la quota di 1/9, a seguito di denuncia di successione del 21/11/1986 n. 42 vol 2309 **trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 17/06/2004 al registro particolare n 20355 e registro generale n 31403** a seguito della morte di [REDACTED].

Nota dell'esperto: non risulta trascritta l'accettazione di eredità

NON esiste quindi la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data del pignoramento come di seguito schematizzato

CRONOLOGIA CONTINUITA' TRASCRIZIONI				
	Data	Tipologia Atto	Reg part./Reg Gen	Pubblico Uff.
1	17/06/2004	Denuncia di successione (fg 69 part.IIa 5837 sub 3 e 4)	20355/31403	Agenzia delle Entrate
2	17/06/2004	Denuncia di successione (fg 69 part.IIa 5837 sub 3 e 4)	20353/31401	Agenzia delle Entrate
3	/	Denuncia di successione e Testamento pubblico	/	Giuseppe Seminara
4	07/08/2003	Atto di divisione (fg 69 part.IIa 5837 sub 3 e 4)	23682/32518	Barbaro Las Casas

Si allega alla presente l'atto di divisione tra [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] (Allegato 4).

*e. segnali tempestivamente al giudice l'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.*

La documentazione prodotta ha permesso di procedere ad un completo accertamento.

f. 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 visura ipotecaria del 06/04/2023, eseguita per gli immobili pignorati è stato desunto che su di esso gravano le seguenti trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE del 09/10/1995 di Ipoteca volontaria.** Registro particolare 3902 Registro generale 30881 – derivante da Concessione a garanzia di mutuo, Pubblico Ufficiale: Notaio Marco Cannizzo, Capitale: € 242.490.219, a favore di Banco di Sicilia SpA Credito Agrario e Peschereccio C.F. 03987280827 contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/3 [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/3 e [REDACTED] [REDACTED].

- *Unità negoziale 1:*

Immobile 1: Catania al Fg 69 part.lla 5837 sub 3

Immobile 2: Catania al Fg 69 part.lla 5837 sub 4

- **ISCRIZIONE del 01/06/2004 di Ipoteca volontaria.** Registro particolare 6661 Registro generale 28319 – derivante da Concessione a garanzia di mutuo, Pubblico Ufficiale: Notaio Marco Cannizzo, Capitale: € 231.766,11, Durata 20 anni, a favore di Banco di Sicilia SpA C.F. 05102070827 contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1.

- *Unità negoziale 1:*

Immobile 1: Catania al Fg 69 part.lla 5837 sub 3

Immobile 2: Catania al Fg 69 part.lla 5837 sub 4

- **TRASCRIZIONE del 28/11/2017 per Verbale di pignoramento immobili.** Registro particolare 33533 Registro generale 44077 – Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello, a favore di Unicredit SpA C.F. 00348170101 contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1.

- *Unità negoziale 1:*

Immobile 1: Catania al Fg 69 part.lla 5837 sub 3

Immobile 2: Catania al Fg 69 part.lla 5837 sub 4



Arch. Rosa CONTI

Via Isonzo, 2 – 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

g. 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 alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario.

L'immobile pignorato è identificato al N.C.E.U. del Comune di Catania come segue:

1. **Appartamento** ubicato al piano primo del Comune di Catania Foglio di mappa **69**, Part.lla **5837 sub 3** Cat. A/2, cl. **3**, consistenza **6 vani**, rendita € **573,27**, Superficie Totale **mq 123**, Superficie escluse aree scoperte **115 mq** – Via Monserrato n. 95 – Catania
2. **Appartamento** ubicato al piano primo del Comune di Catania Foglio di mappa **69**, Part.lla **5837 sub 4** Cat. A/3, cl. **3**, consistenza **3,5 vani**, rendita € **225,95**, Superficie Totale **mq 77**, Superficie escluse aree scoperte **69 mq** – Via Monserrato n. 95 – Catania

Intestatario:

[REDACTED] **proprietario per la quota di 1/1** in stato civile celibe.

Si allega alla presente la visura catastale storica dell'immobile in oggetto (allegato 3).

Nota dell'esperto:

1- L'esperto evidenzia che nel piano copertura esiste una terrazza, citata anche nell'atto di divisione del 2003, ma che non è mai stata censita in catasto. L'esperto ritiene opportuno che si debba provvedere all'accatastamento della suddetta terrazza, prima della vendita dell'immobile, ma rinvia al G.E. qualsiasi decisione in merito.

2- A seguito del sopralluogo, tra la planimetria catastale, depositata al catasto fabbricati, e lo stato di fatto dell'appartamento, è stata rilevata la fusione dei due immobili in un unico appartamento che ha generato una diversa distribuzione degli ambienti interni.

Tali difformità non impediscono comunque il trasferimento del bene e pertanto non si è ritenuto necessario apportare alcuna correzione ai dati catastali in questione

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

Trattandosi di fabbricato e non di lotto di terreno non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica.



Arch. Rosa CONTI

Via Isonzo, 2 – 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

i. 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

12

A seguito delle ricerche eseguite presso l'archivio storico del Comune di Catania è stato rinvenuto il progetto di completamento presentato nel 1938 ed approvato con **provvedimento n. 1648 del 20/08/1938**. Dal confronto tra lo stato di fatto e il progetto, si evidenzia la diversa posizione della scala di collegamento tra il piano primo e il piano ammezzato, quest'ultimo non è neppure rappresentato graficamente in pianta, ma la sua esistenza, in progetto, è leggibile nella rappresentazione del prospetto dell'immobile.

Dall'osservazione dei luoghi è verosimile che la variazione della scala sia avvenuta in fase di esecuzione dell'opera e che questa variazione non sia stata aggiornata presso l'ufficio tecnico del Comune, pertanto la suddetta variazione può essere considerata regolare.

j. 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'immobile pignorato non presenta abusi edilizi che possono essere regolarizzati ai sensi dell'art. 36 del Dpr 380/2001, tuttavia le difformità riguardanti:

la diversa distribuzione degli spazi interni, la fusione dei due appartamenti e la variazione di prospetto, consistente nell'aver aperto una finestra nella parete ovest della cucina e una finestra alta nel bagno, sono sanabili presso l'ufficio tecnico del **Comune di Catania** presentando una **SCIA in sanatoria** pagando una sanzione di **€ 516,00**, che sarà soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia, oltre **€ 160,00** per diritti di segreteria. Ai suddetti importi si aggiunge il contributo di costruzione che si stima in via approssimativa in **€ 1.000,00**.

Contestualmente poiché l'immobile ricade in zona tutelata dalla **Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania**, è necessario richiedere il nulla osta ai sensi dell'art. 181 del D.Lgs 42/2004, pagando



Arch. Rosa CONTI

Via Isonzo, 2 – 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

una sanzione di € **516,40**, oltre € **100,00** per diritti di segreteria, in quanto si tratta di un abuso che non ha determinato aumento di volume e di superficie utile.

Infine poiché la diversa distribuzione interna e la variazione di prospetto hanno interessato la struttura portante dell'immobile, è necessario regolarizzare le suddette variazioni anche presso il **Genio Civile di Catania** ai sensi dell'art. 110 della L.R. 4/2003 depositando il progetto delle opere da sanare a firma di un tecnico abilitato. Contestualmente per il proprietario si aprirà un procedimento penale che si conclude, in genere, con il pagamento della **sanzione**, che si determinerà in fase d'istruttoria.

Alle spese su indicate va aggiunto l'onorario del professionista di circa € **3000,00** per la redazione degli elaborati necessari da presentare presso gli uffici di competenza e l'aggiornamento catastale con procedura Docfa.

k. verifichi, inoltre, ai fini dell'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.

L'immobile in questione non si trova nelle condizioni di cui all'art. 40 c.6 della L.47/85 ne nelle condizioni di cui all'art. 46 c.5 del DPR 380/01. Le difformità riscontrate durante il sopralluogo non sono condonabili ai sensi del DL 269/2003.

l. 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.

L'unica difformità che non può essere sanata è la realizzazione della veranda nella terrazza del piano primo, in quanto si tratta comunque di un aumento volumetrico di tipo residenziale, che se sanabile al Comune non può però essere sanato alla Soprintendenza ai BB CC AA. Pertanto la suddetta veranda si dovrà demolire e ripristinare i luoghi. Si stima che i costi di demolizione e ripristino dei luoghi ammontino a circa € **1.500,00**.



Arch. Rosa CONTI

Via Isonzo, 2 – 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

m. 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico;

L'immobile pignorato ricade nella zona del centro storico su cui grava il **Vincolo Paesaggistico e Monumentale**, ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, D. Lgs. 22.01.2004 n° 42 e s.m.i. come previsto dal decreto del Presidente della regione siciliana n. 749 del 29.4.1968 e decreto dell'Assessore beni culturali e ambientali n. 2679 del 10.8.1991. Il suddetto decreto individua la delimitazione del centro storico di Catania e seppur l'immobile pignorato non rientra all'interno dell'area delimitata, si affaccia sulla viabilità di delimitazione, pertanto ne assorbe il vincolo, infatti il decreto assessoriale cita: *"Nelle zone di margine, specialmente quando il vincolo coincide con l'asse viario, anche la fascia di edificato, che si affaccia sulla predetta viabilità, viene inequivocabilmente assorbita nel vincolo stesso"*.

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

Le formalità che saranno cancellate e saranno inopponibili all'acquirente sono quelle descritte al punto "f" e di seguito sintetizzate:

- **ISCRIZIONE del 09/10/1995 di Ipoteca volontaria.** Registro particolare 3902 Registro generale 30881 – derivante da Concessione a garanzia di mutuo, Pubblico Ufficiale: Notaio Marco Cannizzo, Capitale: £ 242.490.219, a favore di Banco di Sicilia SpA Credito Agrario e Peschereccio C.F. 03987280827 contro [REDACTED] per la quota di 1/3 [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/3 e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/3.

- **ISCRIZIONE del 01/06/2004 di Ipoteca volontaria.** Registro particolare 6661 Registro generale 28319 – derivante da Concessione a garanzia di mutuo, Pubblico Ufficiale: Notaio Marco Cannizzo, Capitale: € 231.766,11, Durata 20 anni, a favore di Banco di Sicilia SpA C.F. 05102070827 contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1.



Arch. Rosa CONTI

Via Isonzo, 2 – 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

TRASCRIZIONE del 28/11/2017 per Verbale di pignoramento immobili. Registro particolare 33533 Registro generale 44077 – Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello, a favore di Unicredit SpA C.F. 00348170101 contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1.

*o. 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;*

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico, e non vi è stata affrancazione da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà, sul bene del debitore, non è derivato da alcuno dei suddetti titoli, ma è **di esclusiva proprietà di parte eseguita** [REDACTED] per la quota di 1/1 a seguito di atto di divisione del 01/08/2003.

*p. 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;***

Nell'immobile **non** è stato costituito un condominio.

L'esperto non è a conoscenza di altri procedimenti giudiziari, ancora in essere, gravanti sul bene pignorato.

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

In occasione del sopralluogo l'immobile **era occupato dal Sig.** [REDACTED]



Arch. Rosa CONTI

Via Isonzo, 2 – 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

r. *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".*

L'immobile pignorato si trova nell'antica via Monserrato che dà il nome al quartiere Monserrato, che costituisce la parte settentrionale dell'abitato "storico" di Catania.

La zona è ricca di attività commerciali, servita da mezzi pubblici e vicina agli istituti scolastici di ogni ordine e grado.

La tipologia edilizia dell'edificio, in cui è ubicato l'immobile, è quella del "palazzetto borghese" che caratterizza l'edilizia residenziale di fine ottocento ed inizi del novecento. Il suddetto palazzetto ha lo schema tipico dell'epoca di costruzione, ovvero piano terra commerciale, il piano primo residenziale, mezzanino e corpo scala centrale ed è stato realizzato in muratura portante, con copertura a tetto in corrispondenza dei vani sormontati da volte in incannucciato, mentre il corrispondenza del mezzanino è stato realizzato un solaio piano calpestabile.

L'appartamento è ubicato al primo piano senza ascensore ed è costituito dalla fusione dei due appartamenti, identificati con il **sub 3** e **4**. È costituito da un piccolo ingresso, in posizione centrale rispetto alla disposizione dei vani dell'appartamento, un salone dotato di camino, dal quale si accede ad un vano letto singolo, che affaccia su cortile interno, e al salotto che affaccia sulla via Monserrato. I suddetti tre vani costituiscono la parte più antica dell'edificio e sono quelli identificati al N.C.E.U. del comune di Catania con il sub 3, ovvero costituiscono la parte più vecchia, già esistente nei primi del '900 e per la quale è stato presentato progetto di completamento approvato il 20/08/1938 al n. 1648. Dall'ingresso si accede allo studio, comunicante con il vano letto matrimoniale ed entrambi affacciano sulla via Monserrato. Infine dal soggiorno, si accede al bagno preceduto da antibagno e alla cucina che affaccia su cortile interno.



Arch. Rosa CONTI

Via Isonzo, 2 – 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

Da una scala interna ubicata in cucina, si accede al **piano ammezzato**, costituito da due vani, un vano con solo il wc e un vano dotato di lavandino in cui è ubicata la scala in legno che comunica con la terrazza di copertura.

Dalla cucina, attraverso una scala in legno si accede al **piano rialzato** in cui vi è un vano ripostiglio che prende luce da una finestra che apre sul cortile interno. Il suddetto vano al momento del sopralluogo era allagato con acque torbide.

Tutti i vani, sono comunicanti tra loro e prendono luce ed aria da porte-finestre che aprono sui balconcini sorretti da mensole in pietra sul lato sud (via Monserrato) e sulla terrazza sul alto nord (cortile interno).

Gli **infissi esterni** sono in legno e rispecchiano nei materiali e nella tipologia la porta finestra più diffusa nella tradizione siciliana, ovvero con telaio mobile a due ante, una partizione vetrata per anta, senza vetrocamera, con la parte inferiore in legno pieno. La schermatura delle ante risulta costituita da sportello in legno. Gli **infissi interni** sono in legno, ad eccezione di quelli del bagno, dell'antibagno e del vano soggiorno che sono costituiti da un pannello in legno nella parte inferiore e vetro in quella superiore.

La **pavimentazione** è in scaglie di marmo in tutto l'appartamento, ad eccezione del bagno e della cucina che è in ceramica.

I **soffitti** a volta sono tutti tinteggiati, mentre le **pareti** sono rivestite con carta da parati, e in alcuni vani, la suddetta carta, è particolarmente danneggiata a causa delle infiltrazioni d'acqua. Solo le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica.

Il **bagno** è dotato di wc, bidet, lavabo e vasca da bagno.

Nell'appartamento **non c'è impianto di riscaldamento**, ci sono solo i condizionatori nel vano 4 e 6 e il camino nel vano 2.

L'**impianto elettrico** è dotato di salvavita ma è molto vecchio, si stima che per adeguarlo alla normativa vigente il costo ammonta a circa € **5.000,00**.

Lo **stato di conservazione** sia dell'edificio condominiale che dell'appartamento è **mediocre**

L'**altezza utile interna** dell'appartamento è di m 4,70 alla chiave di volta nei vani con i soffitti a volta, 2,90 nei vani con i soffitti piani e 1,95 m ne piano ammezzato.

La **superficie utile abitabile (Su)** dell'abitazione è pari a mq **160,49**, ed è così suddivisa:

	ambienti unità immobiliare	Superficie Utile [mq]
Piano 1	Vano letto singolo	9,23
	Salone	21,39
	Salotto	21,87
	Studio	16,50
	Vano letto matrimoniale	18,06
	Soggiorno	16,75
	Cucina	6,54
	Bagno	5,17
	Antibagno	1,87
	Ingresso	3,56
Piano Ammezzato	Scala	1,55
	Vano 1	5,63
	Vano 2	12,46
	Vano 3	7,30
	Wc	0,90
Piano Rialzato	Disimpegno	2,93
	Ripostiglio	8,78
Totale sup. utile abitazione		160,49
Piano 1	Terrazza	28,57
	Balcone via Monserrato	1,10
	Balcone via Monserrato	1,10
	Balcone via Monserrato	1,10
Piano copertura	Terrazza	33,75
	Balcone	1,46
Totale aree scoperte		67,08

Superficie commerciale: ai fini della stima è stata calcolata la **superficie commerciale (Sc)**, data dalla superficie abitativa lorda, compresa quindi la superficie occupata dai muri perimetrali e dai tramezzi interni nonché dalle superfici degli accessori. Nella fattispecie, la superficie commerciale è stata ricavata adottando il seguente criterio:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise fino allo spessore

max di cm 50;

- 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise, fino allo spessore max di cm 25.



Arch. Rosa CONTI

Via Isonzo, 2 – 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

In definitiva dal rilievo planimetrico dell'immobile è stata ricavata la seguente superficie commerciale:

APPARTAMENTO					
Immobile		Superficie effettiva lorda	Coefficienti di rag- guaglio	Superficie convenzio- nale	
Appartamento piano 1	mq	155,27	1,00	mq	155,27
n.3 Balconi lato Sud piano 1	mq	3,51	0,25	mq	0,88
Terrazza Nord piano 1	mq	31,21	0,25	mq	7,80
Ripostiglio piano rialzato	mq	9,23	1,00	mq	9,23
Piano Ammezzato	mq	37,12	0,90	mq	33,40
Terrazza piano copertura	mq	40,48	0,25	mq	10,12
Balcone piano copertura	mq	1,53	0,25	mq	0,38
Tot. superfici	mq	278,35		mq	217,08

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a 217,08 mq che si arrotonda a **217,00 mq**.

- s. *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 regolamentazione 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 cpc nuova formulazione);*

Il valore dell'immobile è stato determinato tenendo in considerazione lo stato di fatto, gli attuali prezzi di mercato e il fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento. Si procede alla determinazione del valore di mercato attraverso la media aritmetica dei valori ottenuti con il metodo di stima per capitalizzazione del reddito (metodo indiretto o analitico) e con il metodo per confronto dei valori unitari (metodo diretto o sintetico).

Metodo per capitalizzazione del reddito

Tale metodo consente di determinare “il più probabile valore di mercato” applicando un opportuno saggio d'interesse al reddito netto, ottenuto attraverso l'analisi dei costi e dei ricavi.

Si può ritenere congruo un importo pari a € **1000,00** mensili per l'affitto:



Arch. Rosa CONTI

Via Isonzo, 2 – 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

Reddito lordo annuo:	€ 1000,00 x 12 =	€ 12.000,00
Detrazione per spese di manutenzione:	€ 12.000,00 x 25% =	€ 3000,00
Reddito annuo netto:	€ 12.000,00 - € 3000,00 =	€ 9.000,00
Valore stimato :	€ 9.000,00/0.04 =	€ 225.000,00

Metodo per confronto dei valori unitari

Tale metodo consente di stabilire il probabile valore dell'immobile in esame attraverso l'analogia con altri immobili aventi caratteristiche simili e presenti nella zona in esame. Da informazioni raccolte in loco, da conoscenze personali del mercato di compravendita di unità immobiliari ubicati in posizione analoga e con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili all'immobile in questione si ritiene opportuno assumere come parametro di stima il valore unitario di € 1.500,00 per ogni metro quadrato di superficie commerciale.

Per determinare il valore dell'intero edificio non è sufficiente moltiplicare il prezzo medio unitario per la superficie commerciale determinata, in quanto si otterrebbe un valore medio del quartiere considerato per immobili della stessa superficie. Per determinare il prezzo reale dell'immobile oggetto di stima è necessario applicare dei coefficienti di correzione che esprimono le caratteristiche proprie dell'abitazione da esaminare.

COEFFICIENTI DI CORREZIONE			
Edificio			
Vetustà	Stato di conservazione	Riscaldamento autonomo	Senza ascensore
0,90	0,90	0,95	0,90

Il coefficiente globale unico si ottiene moltiplicando tra loro tutti i coefficienti applicati, ovvero:

$$\text{coeff. globale unico} = 0,69$$

A questo punto applicando il coefficiente di differenziazione globale alla superficie commerciale effettiva e considerando la quotazione media di riferimento si ottiene il valore dell'intero edificio:

$$\text{Valore immobile} = \text{Sup. commerciale} \times \text{Valore unitario} \times \text{coeff. glob. unico}$$

$$V_i = \text{mq } 217,00 \times \text{€ } 1.500,00/\text{mq} \times 0,69 = \text{€ } 224.595,00$$



Arch. Rosa CONTI

Via Isonzo, 2 – 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

Eseguendo la media tra i due valori ottenuti applicando i metodi di cui sopra otteniamo il seguente valore:

$$(\text{€ } 225.000,00 + 224.595,00) / 2 = \text{€ } 224.797,50$$

Il probabile valore di mercato del cespite pignorato a cui è pervenuta la sottoscritta è pari a € 224.797,50 a cui vanno decurtati i seguenti importi:

- € 516,00 per regolarizzare la diversa distribuzione degli spazi interni, la fusione degli appartamenti e la variazione di prospetto con una SCIA in sanatoria;
- € 160,00 per diritti di segreteria al Comune;
- € 1.000,00 per contributo di costruzione;
- € 516,40 per regolarizzare l'immobile presso la Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania;
- € 100,00 per diritti di segreteria in Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania;
- € 3.000,00 per onorario professionista per la redazione degli elaborati necessari da presentare presso gli uffici di competenza e per aggiornamento catastale con procedura Docfa.
- € 5.000,00 per adeguare l'impianto elettrico alla normativa vigente.
- € 1.500,00 per demolire la veranda nella terrazza al piano primo.

Applicando la decurtazione di cui sopra pari a € 11.792,40 il probabile valore commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima, a cui è pervenuta la sottoscritta, è pari a:

$$\text{€ } 224.797,50 - \text{€ } 11.792,40 = \text{€ } 213.005,10$$

t. *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;*

Al fine di tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto al valore stimato si applica una riduzione del 15% ottenendo il seguente probabile valore di mercato del bene pignorato:

$$\text{€ } 213.005,10 - 15\% = \text{€ } 181.054,33$$

Che si arrotonda ad € 181.000,00 (Euro centottantunomila/00)



Arch. Rosa CONTI

Via Isonzo, 2 – 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

u. *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".*

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato identificato al N.C.E.U. Comune di Catania Fg 69 part.IIa 5837 **sub 3** e **sub 4** si ritiene opportuno, economicamente più conveniente e più appetibile procedere alla vendita dell'immobile **in un unico lotto.**

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

In formato digitale è stata allegata una idonea documentazione fotografica dell'intero edificio ubicato in via Monserrato, 95 nel Comune di Catania (Allegato 1).

w. *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'immobile pignorato (identificato al N.C.E.U. Comune di Catania Fg 69 part.IIa 5837 **sub 3** e **sub 4**) è di proprietà di [REDACTED] **per la quota di 1/1**. La quota di pertinenza del debitore esecutato copre il 100% del valore stimato.



Arch. Rosa CONTI

Via Isonzo, 2 – 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

x. . 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 dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente 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'apportionamento 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'immobile pignorato identificato al N.C.E.U. Comune di Catania Fg 69 part.IIa 5837 **sub 3 e sub 4** non è un bene in quota, pertanto **non è stato necessario effettuare un progetto di divisione** in quanto la quota del debitore eseguito copre il 100% dell'immobile pignorato.



Arch. Rosa CONTI

Via Isonzo, 2 – 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

CONCLUSIONI

Il sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva e le ricerche effettuate presso gli enti competenti, hanno permesso di espletare il mandato conferito dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione alla sottoscritta arch. Rosa Conti che, sinteticamente, conclude asserendo quanto segue:

■ **DEBITORE ESECUTATO:**

[REDACTED] **proprietario per la quota di 1/1** in stato civile celibe.

■ **CREDITORE PROCEDENTE:**

UNICREDIT SPA con sede in Roma C.F. 00348170101

■ **IMMOBILE PIGNORATO**

Il pignoramento ha colpito le seguenti unità immobiliari nel Comune di Catania:

Appartamento al piano primo ubicato in Catania in via Monserrato n. 95 costituito da tre grandi vani che affacciano sulla via Monserrato, tre vani che affacciano sul cortile interno, comune ad altre ditte, un ingresso, un bagno, un disimpegno, una cucina da cui partono due rampe di scale, una in legno che collega il piano primo e il **piano rialzato** in cui è ubicato un ripostiglio, mentre l'altra scala, in muratura, collega il piano primo con il piano ammezzato. Il **piano ammezzato** è costituito da 3 vani, un locale wc e una scala, in legno, che consente l'accesso alla porzione di copertura adibita a terrazza. Completano l'immobile, una terrazza a livello del piano primo, che affaccia a nord su cortile comune, e tre piccoli balconi che affacciano sulla via Monserrato

■ **CORRISPONDENZA TRA PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE**

C'è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione

■ **PROPRIETA' IN CAPO AI DEBITORI ESECUTATI**

L'immobile pignorato identificato al N.C.E.U. Comune di Catania Fg 69 part.IIa 5837 **sub 3** e **sub 4** risulta in capo al debitore esecutato [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1 in piena proprietà.

Gli immobili sono pervenuti a parte eseguita a seguito di **atto di divisione del 01/08/2003, rogito del Notaio Barbaro Las Casas** rep. n. 78106 raccolta n. 18531 trascritto presso la Con-

servatoria dei RR.II. di Catania il 07/08/2003 al registro particolare n 23682 e registro generale n 32518.

■ *CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI*

E' stata verificata e **NON** risulta regolare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, in quanto mancano le accettazioni di eredità delle successioni e la trascrizione del testamento del 18/12/1985 del notaio Giuseppe Seminara.

25

CRONOLOGIA CONTINUITA' TRASCRIZIONI				
	Data	Tipologia Atto	Reg part./Reg Gen	Pubblico Uff.
1	17/06/2004	Denuncia di successione (fg 69 part.IIa 5837 sub 3 e 4)	20355/31403	Agenzia delle Entrate
2	17/06/2004	Denuncia di successione (fg 69 part.IIa 5837 sub 3 e 4)	20353/31401	Agenzia delle Entrate
3	/	Denuncia di successione e Testamento pubblico	/	Giuseppe Seminara
4	07/08/2003	Atto di divisione (fg 69 part.IIa 5837 sub 3 e 4)	23682/32518	Barbaro Las Casas

■ *ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI*

ISCRIZIONE del 09/10/1995 di Ipoteca volontaria. Registro particolare 3902 Registro generale 30881

ISCRIZIONE del 01/06/2004 di Ipoteca volontaria. Registro particolare 6661 Registro generale 28319

TRASCRIZIONE del 28/11/2017 per Verbale di pignoramento immobili. Registro particolare 33533 Registro generale 44077

■ *REGOLARITA' URBANISTICA*

A seguito delle ricerche eseguite presso l'archivio storico del Comune di Catania è stato rinvenuto il progetto di completamento presentato nel 1938 ed approvato con **provvedimento n. 1648 del 20/08/1938**. Dal confronto tra lo stato di fatto e il progetto, si evidenzia la diversa posizione della scala di collegamento tra il piano primo e il piano ammezzato, quest'ultimo non è neppure rappresentato graficamente in pianta, ma la sua esistenza, in progetto, è leggibile nella rappresentazione del prospetto dell'immobile. Dall'osservazione dei luoghi è verosimile che la variazione della scala sia avvenuta in fase di esecuzione dell'opera e che questa variazione non sia stata aggiornata presso l'ufficio tecnico del Comune, pertanto la suddetta variazione può essere considerata regolare.



Arch. Rosa CONTI

Via Isonzo, 2 – 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

Tuttavia le difformità riscontrate dal confronto tra lo stato di fatto e il progetto consistenti in **diversa distribuzione degli spazi interni, la fusione dei due appartamenti e la variazione di prospetto** sono sanabili presso l'ufficio tecnico del **Comune di Catania** presentando una SCIA in sanatoria, presentando contestualmente la richiesta di nulla osta alla **Soprintendenza ai BB.CC.AA. e al Genio Civile**.

L'unica difformità che non può essere sanata è la realizzazione della veranda nella terrazza del piano primo che dovrà essere demolita

■ VINCOLI

L'immobile pignorato ricade nella zona del centro storico su cui grava il **Vincolo Paesaggistico e Monumentale**, ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, D. Lgs. 22.01.2004 n° 42 e s.m.i.

■ FORMAZIONE DEI LOTTI

E' opportuno procedere alla vendita **in un unico lotto** così come segue:

Lotto unico	<p>Appartamento al piano primo ubicato in Catania in via Monserrato n. 95 costituito da tre grandi vani che affacciano sulla via Monserrato, tre vani che affacciano sul cortile interno, comune ad altre ditte, un ingresso, un bagno, un disimpegno, una cucina da cui partono due rampe di scale, una in legno che collega il piano primo e il piano rialzato in cui è ubicato un ripostiglio, mentre l'altra scala, in muratura, collega il piano primo con il piano ammezzato. Il piano ammezzato è costituito da 3 vani, un locale wc e una scala, in legno, che consente l'accesso alla porzione di copertura adibita a terrazza. Completano l'immobile, una terrazza a livello del piano primo, che affaccia a nord su cortile comune, e tre piccoli balconi che affacciano sulla via Monserrato meglio identificato al N.C.E.U. del Comune di Catania <i>Foglio di mappa 69, Part.lla 5837 sub 3 Cat. A/2, cl. 3, consistenza 6 vani, rendita € 573,27, Superficie Totale mq 123, Superficie escluse aree scoperte 115 mq</i> – Via Monserrato n. 95 – Catania e <i>Foglio di mappa 69, Part.lla 5837 sub 4 Cat. A/3, cl. 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 225,95, Superficie Totale mq 77, Superficie escluse aree scoperte 69 mq</i> – Via Monserrato n. 95 – Catania</p>	<p>Valore stimato del cespite: € 181.000,00</p>
--------------------	---	--



Arch. Rosa CONTI

Via Isonzo, 2 – 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it



Allegati.

1. Documentazione fotografica
2. Rilievo planimetrico
3. Documentazione catastale
4. Documentazione notarile
5. Documentazione urbanistica
6. Documentazione ipocatastale
7. Verbali: di inizio operazioni peritali, di conferimento incarico e giuramento



La scrivente, esperto stimatore, con il deposito della presente relazione, costituita da 27 pagine dattiloscritte e 7 allegati, ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e, ringraziando per la fiducia accordategli, rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Catania, 29/05/2023

L'esperto stimatore
dott. arch. Rosa CONTI



Arch. Rosa CONTI

Via Isonzo, 2 – 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

