

**TRIBUNALE DI CATANIA**  
SESTA SEZIONE CIVILE  
Esecuzioni mobiliari e immobiliari

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**R.G.E.**  
**n° 192/2023**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

***PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA***  
“STIMA BENI IMMOBILI”

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Procedura Esecutiva Immobiliare

Promossa da:  
**IFIS NPL 2021-1 SPV SRL**

nei confronti di

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott.ssa Maria Angela CHISARI**

**ALLEGATI**

- 1 - Documentazione fotografica
- 2 - Rilievo planimetrico
- 3 - Documentazione catastale
- 4 - Documentazione notarile
- 5 - Documentazione urbanistica
- 6 - Documentazione ipotecaria
- 7 - Verbale di sopralluogo-Decreto di nomina-accettazione incarico e giuramento

**ESPERTO STIMATORE:**  
**dott. arch. ROSA CONTI**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA**  
**SESTA SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONI MOBILIARI E IMMOBILIARI**

*Esecuzione Immobiliare:* **n° 192/2023 R.G.E.**  
*Creditore procedente:* **IFIS NPL 2021-1 SPV Srl**

*Debitore esecutato:* **[REDACTED]**

*Giudice dell'Esecuzione:* **Dott.ssa Maria Angela CHISARI**

*Esperto Stimatore* **dott. arch. Rosa CONTI**

**-PERIZIA ESTIMATIVA-**

Art. 173-bis disp. att. c.p.c.

|  |    |
|--|----|
| PREMESSA .....   | 2  |
| SOPRALLUOGO .....  | 2  |
| RISPOSTE AI QUESITI DI CUT AL MANDATO .....  | 3  |
| 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. ....  | 3  |
| 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. ....  | 6  |
| 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. .... | 6  |
| 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. ....   | 7  |
| 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. ....   | 8  |
| 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. ....   | 8  |
| 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 provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario. ....  | 9  |
| h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente. ....  | 10 |
| 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. ....   | 10 |
| j. verificati, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 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. 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. ....   | 11 |
| k. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD.4/REV).....  | 13 |
| l. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento" ..... | 14 |
| m. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; Tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato. ....  | 17 |
| n. 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 .....  | 19 |
| o. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.....  | 20 |
| p. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura. ....   | 20 |
| q. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.....  | 20 |
| CONCLUSIONI .....   | 21 |
| ALLEGATI .....  | 23 |

## Premessa

Con atto di pignoramento depositato, telematicamente, presso la cancelleria del Tribunale di Catania il 22/03/2023, la società Ifis NPL 2021-1 SPV Srl chiedeva, a mezzo dei suoi legali avv. Carlotta Casamorata e avv. Marina Vandini, di voler sottoporre a pignoramento l'immobile, di proprietà del signor [REDACTED], di seguito descritto:

**“Piena proprietà del signor [REDACTED], C.F. [REDACTED] nato il 14/02/1958 in Catania e ivi residente in via Giuseppe Guzzetta Calanzone n. 12 e precisamente: bene ipotecato sito in Comune di Catania, via Giuseppe Guzzetta Calanzone n. 12, Catasto U, cat. A/3, Fg 69 part.lla 2772, n. vani 8.”;**

Il G.E. dott.ssa Maria Angela Chisari in data 06/11/2024 ha nominato, quale esperto per la stima degli immobili, la sottoscritta dott. arch. Rosa Conti, la quale, ricevuta la suddetta nomina in data 07/11/2024, a mezzo pec, in data 08/11/2024, prestava il giuramento di rito e dichiarava di accettare l'incarico (per via telematica) come da verbale che si allega alla presente relazione (Allegato 7).

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

- Decreto di nomina esperto per la stima dei beni pignorati;
- Decreto di nomina del custode avv. Scarcella Angela Rosa, nominato contestualmente all'esperto;
- Atto di pignoramento immobiliare depositato telematicamente il 22/03/2023;
- Istanza di vendita depositata telematicamente il 24/04/2023;
- Certificazione notarile emessa ai sensi dell'art. 567 c.p.c., a firma del notaio Maria Landolfo, depositata telematicamente il 15/05/2023;
- Provvedimento di estinzione del precedente pignoramento depositato il 25/10/2024;

## Sopralluogo

In ottemperanza al mandato del Giudice, l'esperto ha contattato il custode giudiziario Avv. Angela Rosa Scarcella, per coordinare l'inizio delle operazioni peritali. Non essendo riuscito a contattare il debitore esecutato, per spiegargli lo stato della procedura esecutiva e stabilire la data del sopralluogo, in data 14/11/2024, ha inviato a parte procedente e al custode, a mezzo pec, e a parte esecutata, a mezzo raccomandata a/r, l'inizio delle operazioni peritali da svolgersi in data 09/12/2024



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 – 95123 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

alle ore 15.30, presso l'immobile pignorato sito in Catania, in via Giuseppe Guzzetta Calanzone n° 12.

Così come stabilito, in data 09 Dicembre 2024 alle ore 15.30, l'esperto, insieme al custode, si recava presso l'immobile pignorato, senza però poter eseguire l'accesso in quanto nessuno era presente per parte esecutata. Successivamente l'esperto è stato contattato telefonicamente dal legale di fiducia del debitore, con il quale ha concordato la data del sopralluogo.

Così in data 12/12/2024, la scrivente ha inviato a parte procedente e al custode, a mezzo pec, e a parte esecutata, a mezzo raccomandata a/r, l'inizio delle operazioni peritali da svolgersi in data 17/12/2024 alle ore 15.30, presso l'immobile pignorato.

Così come stabilito, in data **17 Dicembre 2024 alle ore 15.30**, l'esperto, insieme al custode, si recava presso l'immobile pignorato.

In tale occasione era presente oltre la scrivente, arch. Rosa Conti, il suo collaboratore, il Geom. Marcello Cantone, e il custode avv Angela Rosa Scarcella, il sig. [REDACTED] in qualità di parte esecutata accompagnato dal suo legale di fiducia avv. Carmelo Guidotto.

L'esperto, subito dopo l'accesso, ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi eseguendo un rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile pignorato (piano rialzato, piano primo e piano secondo) confrontando, contestualmente, la conformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, e verificando una difformità a livello del piano secondo, dove piuttosto che esserci una terrazza di copertura è stato realizzato un appartamento.

Le operazioni peritali si concludevano 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 consiste in:

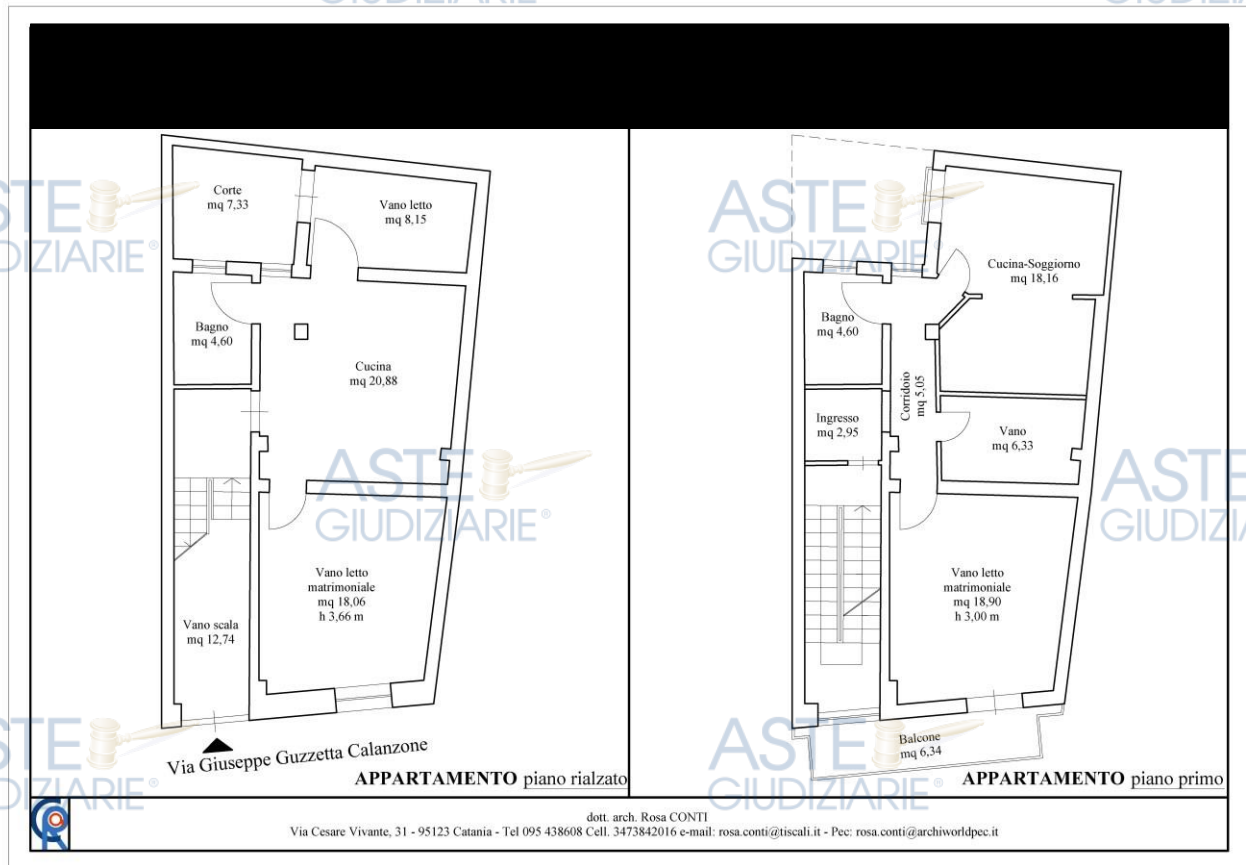
**Edificio** per civile abitazione, ubicato nel Comune di Catania, in via Giuseppe Guzzetta Calanzone n. 12, costituito da tre piani fuori terra, ed esattamente un appartamento al **piano rialzato** co-



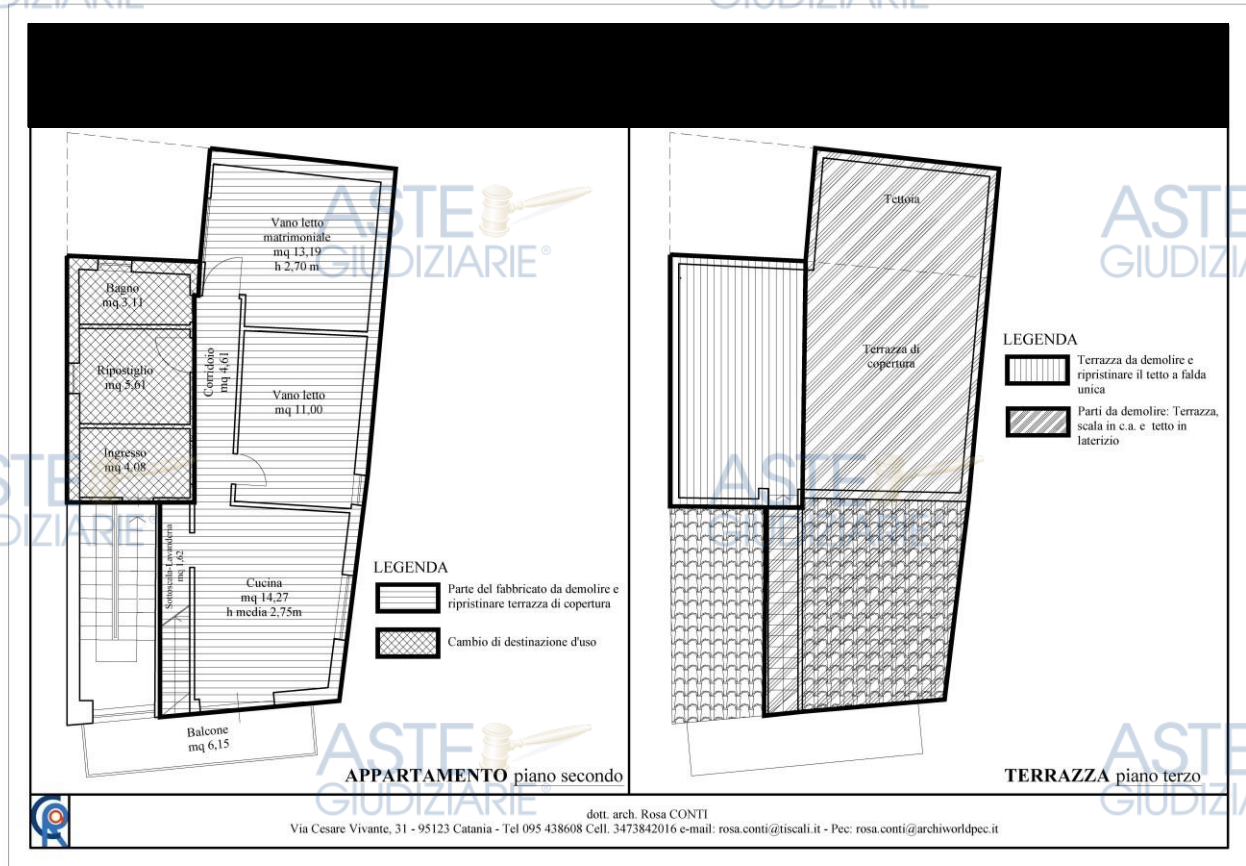
Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 – 95123 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

stituito da ingresso su cucina-soggiorno, due vani letto di cui uno matrimoniale, e un bagno. Completa l'appartamento un piccolo cortile privato. Salendo due rampe di scale si arriva all'appartamento del **piano primo** costituito da un ingresso, un corridoio, una cucina-soggiorno, un vano letto matrimoniale e un piccolo vano utilizzato come vano letto. Completa l'appartamento un balcone che affaccia su via Giuseppe Guzzetta Calanzone.



Superando altre due rampe di scale si arriva all'appartamento del **secondo piano** costituito da ingresso, cucina, ripostiglio, corridoio, bagno e due vani letto di cui uno matrimoniale. Completa l'appartamento un balcone che affaccia su via Giuseppe Guzzetta Calanzone e una terrazza di copertura a cui si accede attraverso una scala esterna in c.a. In una piccola porzione della suddetta terrazza è stata realizzata una tettoia.



| Comune di CATANIA |  |  |        |        |                   |          |                       |                                      |
|-------------------|--|--|--------|--------|-------------------|----------|-----------------------|--------------------------------------|
| Foglio            | Part.IIa                                     | Sub  | Categ. | Classe | Vani /Consistenza | Rendita  | Sup. Catastale Totale | Sup. Catastale Escluse aree scoperte |
| 69                | 2772   |  | A/3    | 2      | 8 vani            | € 433,82 | 207 mq                | 195 mq                               |
| Intestatario      |  |  |        |        |                   |          |                       |                                      |
| 1                 | [REDACTED] nato a Catania (CT) il 14/02/1958 |  |        |        |                   |          |                       |                                      |
| Indirizzo         |  | Via Giuseppe Guzzetta Calanzone n. 12, piano T-1-2 |        |        |                   |          |                       |                                      |

Come desunto dalla planimetria catastale oltre che dal sopralluogo effettuato in data 17/12/2024, l'immobile pignorato **confina**:

a Nord: con proprietà altra ditta

ad Est: con proprietà [REDACTED]

a Sud: con via Giuseppe Guzzetta Calanzone;

ad Ovest: con proprietà [REDACTED].



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 – 95123 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

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 i dati riportati nel pignoramento e nella nota di trascrizione, accertando che **il pignoramento ha colpito l'intero immobile 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 è di proprietà di:

[REDACTED] nato ad Catania (CT) il 14/02/1958 C.F. [REDACTED] **proprietario per 1/1.**

L'immobile è pervenuto a parte esecutata:

- 1- **per 1/12** a seguito di **successione legittima del 12/07/1985** Volume 2285 n. 7 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 28/03/1990 al registro particolare n 9707 e registro generale n 12216 per la morte del padre [REDACTED] nato a Catania il 03/02/1920 e ivi morto il 16/11/1984
- 2- **per 11/12** a seguito di **atto di donazione del 21/02/1991, rogito del Notaio Gaetano Caruso** rep. n. 66388 raccolta n. 5919 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 05/03/1991 al registro particolare n 8594 e registro generale n 11732 . Con il suddetto atto il Sig [REDACTED] riceveva in donazione: *“Casa in Catania nella via Giuseppe Guzzetta numero 12 e numero 11 al portone, posta al piano terra e a primo piano, più terrazza soprastante, dove trovasi una piccola cucina con lavanderia. A piano terra vi sono due vani, cucina, bagno e cortiletto e a primo piano due vani, cucina e bagno e un piccolo ingresso. La casa nello insieme confina ad est e nord con [REDACTED], ad*



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 – 95123 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

ovest con [REDACTED] e a sud con la detta via Guzzetta, salvi più aggiornati confini; figura in catasto alla partita 26644, foglio 69Q, mappale 2772, piano terra, primo e secondo, con dati censuari da accertare, giusta denuncia di variazione catastale per ampliamento, sopraelevazione e diversa distribuzione degli spazi interni numero 632 del 12 Marzo 1987. La casa in oggetto viene donata, per la specificata quota di undici dodicesimi, nello stato di fatto e di diritto per come trovasi, per come pervenuta ai donanti in forza dei predetti titoli e con ogni accessione e pertinenza”.

Dall’atto di donazione si evince che il **debitore esecutato è coniugato in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]**.

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.**

E’ stata accertata l’esatta provenienza del bene pignorato nel ventennio antecedente la data del pignoramento ovvero, il cespite è pervenuto, a parte esecutata [REDACTED]:

- 1- **per 1/12** a seguito di successione legittima del 12/07/1985 Volume 2285 n. 7 **trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 28/03/1990 al registro particolare n 9707 e registro generale n 12216** per la morte di [REDACTED] nato a Catania il 03/02/1920 e ivi morto il 16/11/1984
- 2- **per 11/12** per atto di donazione del notaio Gaetano Caruso del 21/02/1991, rep. n. 66388 raccolta n. 5919 trascritto **presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 05/03/1991 al registro particolare n 8594 e registro generale n 11732** tra [REDACTED] da una parte e [REDACTED] dall’altra.

**Nota dell’esperto:** non risulta trascritta l’accettazione tacita di eredità in favore di [REDACTED]

**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                                   | 05/03/1991 | Atto di donazione<br>(Foglio 69 part.IIa 2772) | 8594/11732        | Gaetano Caruso       |
| 2                                   | 28/03/1990 | Successione legittima                          | 9707/12216        | Ufficio del registro |



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 – 95123 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

[REDACTED] (Foglio 69 part.IIa 2772)

Si allega alla presente l'atto di donazione e la nota di trascrizione della successione dell'immobile di parte eseguita [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 29/03/2025, eseguita per l'immobile pignorato è stato desunto che su di esso gravano le seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli:

**1. ISCRIZIONE del 15/09/2006 di Ipoteca volontaria.** Registro particolare 16970 Registro generale 60389 – derivante da Concessione a garanzia di mutuo, Pubblico Ufficiale notaio Corsaro Daniela, Capitale € 62.000,00 durata 20 anni, a favore di **Credito Emiliano SpA** con sede in Reggio Emilia C.F. 01806740153, per la quota di 1/1, contro [REDACTED] nato ad Catania il 14/02/1958 C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni e [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca) nata ad Catania il 26/12/1963 C.F. [REDACTED].

Unità negoziale n.1      Immobile n.1 **Catania (CT) al Fg 69 part. 2772**

**2. TRASCRIZIONE del 19/05/2010 di Verbale di pignoramento immobili.** Registro particolare 18059 Registro generale 31346 – Pubblico Ufficiale: Tribunale di Catania, a favore di **Credito Emiliano SpA** con sede in Reggio Emilia C.F. 01806740153 per la quota di 1/1 contro [REDACTED] nato ad Catania il 14/02/1958 C.F. [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] nata ad Catania il 26/12/1963 C.F. [REDACTED] per la quota di 1/2.

Unità negoziale n.1      Immobile n.1 **Catania (CT) al Fg 69 part. 2772**

**3. TRASCRIZIONE del 05/05/2023 di Verbale di pignoramento immobili.** Registro particolare 16462 Registro generale 21716 – Pubblico Ufficiale: Corte d'Appello Catania-Unep, a favore



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 – 95123 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

di **IFIS NPL 2021-1 SPV Srl** con sede in Conegliano (TV) C.F. 05148990269 per la quota di 1/1 contro [REDACTED] nato ad Catania il 14/02/1958 C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1.

Unità negoziale n.1      Immobile n.1 **Catania (CT) al Fg 69 part. 2772.**

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 provveda 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:

**Fabbricato** ubicato al piano terra, primo e secondo, del Comune di Catania, *Foglio di mappa 69, Part.lla 2772 Cat. A/3, cl. 2*, consistenza **8 vani**, rendita **€ 433,82**, Superficie Totale **mq 207**, Superficie escluse aree scoperte **195 mq** – Via Giuseppe Guzzetta Calanzone n 12 piano T-1-2 – Catania;

Intestatario:

[REDACTED] nato ad Catania il 14/02/1958 C.F. [REDACTED] **proprietario** per 1/1.

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

**Nota dell'esperto:**

A seguito del sopralluogo, tra la planimetria catastale, depositata al catasto fabbricati, e lo stato di fatto dell'immobile, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1- Diversa distribuzione degli spazi interni del piano primo;
- 2- Ampliamento di superficie utile e di volume del piano secondo con la realizzazione di un appartamento dove doveva esserci la terrazza di copertura;
- 3- Diversa distribuzione interna dei locali tecnici al piano secondo;
- 4- Realizzazione di terrazza di copertura al piano terzo e costruzione di una scala esterna in c.a. che ne consente l'accesso;
- 5- Realizzazione di tettoia nella terrazza del piano terzo.



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 – 95123 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

*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.

*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.*

Dall'atto di donazione oltrechè dalle ricerche eseguite presso la Direzione Urbanistica del Comune di Catania l'esperto ha verificato l'esistenza del progetto di **sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 e L.R. 37/85 presentato il 28/03/1986 prot. 16342 pratica 4187**. La suddetta pratica di sanatoria non è però stata conclusa pertanto non è ancora stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria.

Dalla “determina” del 28/07/2006 prot. 162279 allegata alla pratica di sanatoria, si evince che per poter portare a compimento la pratica di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 gli importi da corrispondere a titolo di “**Oblazione**” sono stati già pagati, mentre gli importi a titolo di “**Oneri concessori**” sono circa € 2000,00. Ai suddetti importi bisogna aggiungere **oneri vari** circa € 300,00 (marche da bollo, per diritti d'istruttoria, ecc.), per **un totale di € 2.300,00**. Si evidenzia però che il suddetto importo potrebbe essere soggetto ad eventuale conguaglio e/o interessi a seguito del completamento della sanatoria edilizia.

A seguito del sopralluogo eseguito in data 17/12/2024 si è appurato però che l'immobile, oggetto di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 è stato modificato senza aver ancora completato l'iter autorizzativo per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria e quindi in assenza di titolo edilizio. Le suddette modifiche consistono in:

- 1- Diversa distribuzione degli spazi interni del piano primo;
- 2- Ampliamento della superficie utile e del volume del piano secondo dove doveva esserci solo la terrazza di copertura;
- 3- Cambio di destinazione d'uso del locale vasche e del ripostiglio del piano secondo;



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 – 95123 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

- 4- Realizzazione di scala esterna in c.a.
- 5- Realizzazione di terrazza di copertura al piano terzo;
- 6- Realizzazione di tettoia in una porzione della terrazza del piano terzo.

*j. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 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. 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.*

11

L'immobile in questione non si trova nelle condizioni di cui all'art. 40 c.6 della L.47/85 né 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.

Come evidenziato al punto **i**, l'esperto, durante il sopralluogo, ha rilevato uno stato di fatto diverso dal progetto in sanatoria depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Catania. Ha infatti rilevato delle opere realizzate abusivamente che hanno comportato delle trasformazioni nella forma, nel volume, nella superficie e destinazione d'uso oltreché trasformazioni di natura strutturale che hanno interessato l'intero edificio. Queste trasformazioni non potranno essere sanate/regolarizzate.

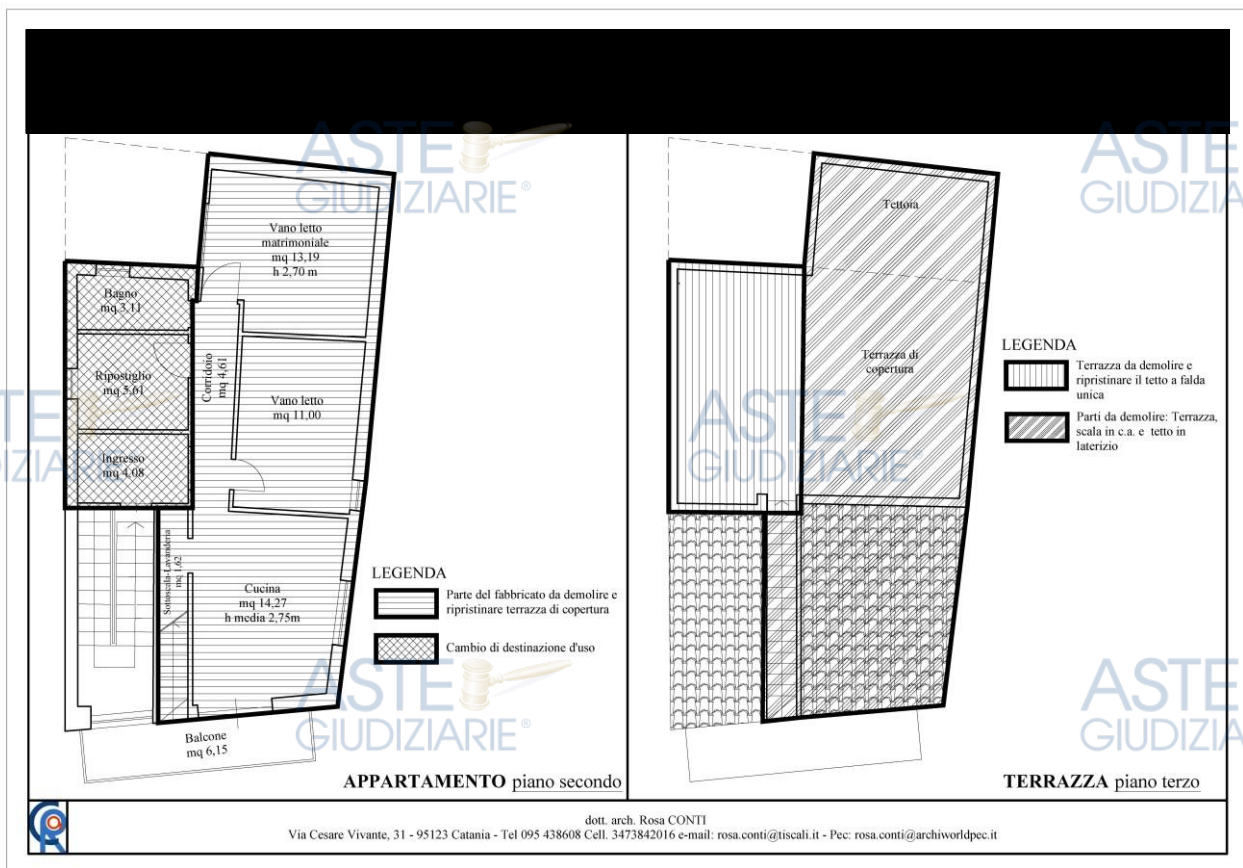
Si rammenta che le opere abusive che risultino regolarizzate a seguito di condono edilizio non possono costituire il presupposto per ulteriori interventi edilizi e che sui beni oggetto di condono edilizio sono ammissibili solo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo. Quindi **gli ulteriori abusi compiuti sull'immobile pignorato, anch'esso realizzato abusivamente e in corso di regolarizzazione attraverso sanatoria edilizia non ancora completata, non possono essere regolarizzati.** Pertanto **le opere realizzate in difformità dal progetto di sanatoria edilizia presentato, dovranno essere demolite e i luoghi dovranno essere ripristinati come da progetto allegato all'istanza di condono edilizio.** Gli abusi da dover demolire e ripristinare come da progetto sono quelli di seguito elencati:



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 – 95123 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

- 1- **Demolizione dell'appartamento realizzato al piano secondo** al posto della terrazza di copertura, che ha comportato un incremento di superficie e di volume;
- 2- **Ripristino della destinazione d'uso** del locale vasche e del ripostiglio;
- 3- **Ripristino del tetto** (a falda unica) a copertura dei suddetti locali tecnici del piano secondo e quindi demolizione della terrazza del piano terzo;
- 4- **Demolizione della scala esterna in c.a.** per raggiungere la terrazza del piano terzo;
- 5- **Demolizione della terrazza del piano terzo** a copertura dell'appartamento del piano secondo;
- 6- **Smontaggio della tettoia** costruita al piano terzo.
- 7- **Demolizione della copertura** a falda unica a copertura della cucina-soggiorno del piano secondo



I suddetti lavori di demolizione controllata, consisteranno nello smontaggio della tettoia nella terrazza di copertura al piano terzo, smontaggio del tetto a falda unica sovrastante il vano cucina



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 – 95123 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

del secondo piano, demolizione della scala esterna in c.a., demolizione dei muri e divisori del piano secondo, taglio di travi e pilastri e demolizione del solaio, previa ovviamente asportazione totale di tutte le componenti non murarie e non strutturali, ovvero arredi, impianti, infissi, pavimenti non ceramici, ecc. Ripristino della copertura a falda unica dei locali tecnici del piano secondo, e ripristino della terrazza di copertura del piano secondo. Per eseguire le suddette demolizioni è necessario presentare presso l'ufficio tecnico del Comune di Catania una SCIA a firma di un tecnico abilitato e effettuare una verifica strutturale, a firma di un tecnico qualificato, della parte di edificio rimanente.

Si stima che i costi per le opere di demolizione e di ripristino dei luoghi siano circa € **20.000,00**.

Si evidenzia inoltre che non è possibile regolarizzare neppure la diversa distribuzione degli spazi interni del piano primo, in quanto non essendo il condono edilizio ancora perfezionato, non si può presentare una nuova richiesta di lavori, pur trattandosi di una semplice CILA, che in questo caso sarebbe comunque una CILA in sanatoria, in quanto se il condono non venisse rilasciato, diventerebbe inefficace anche il successivo titolo abilitativo. Si ricorda che la presentazione della domanda di condono non autorizza il proprietario dell'immobile, a trasformare o ampliare i manufatti oggetto della richiesta, i quali, fino al momento dell'eventuale concessione della sanatoria, restano comunque abusivi.

Alle spese su indicate va aggiunto l'onorario del professionista di circa € **5.000,00** per la redazione degli elaborati necessari da presentare presso gli uffici competenti, l'aggiornamento catastale con procedura Docfa, la direzione lavori e il coordinamento della sicurezza.

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

L'immobile pignorato è occupato da parte eseguita [REDACTED] insieme alla sua famiglia (figli e nipoti).



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 – 95123 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

1. *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"*

14

L'edificio pignorato è ubicato nel quartiere Ferrarotto-Acquedotto Greco, in un contesto urbano che mescola edifici residenziali nuovi a case terrane di vecchia costruzione. In particolare la via Giuseppe Guzzetta Calanzone è una piccola via senza sbocco, con accesso dalla via Acquedotto Greco, superando una piccola rampa di scale. La zona è ben servita da scuole, molte attività commerciali e dai mezzi pubblici ed è a pochi passi da piazza Palestro e dalla Porta Garibaldi, conosciuta dai catanesi come "il Fortino".

Il fabbricato è stato realizzato in assenza di titolo edilizio e successivamente è stata presentata istanza di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L 47/85 il 28/03/1986 prot. 16342 pratica 4187. La struttura portante, come indicato nel modello della L 47/85, è di tipo misto verosimilmente muratura portante al piano terra e c.a. ai piani superiori.

L'**edificio** si sviluppa su tre piani fuori terra. Dal civico 12 di via Giuseppe Guzzetta Calanzone si accede all'androne dell'edificio e superando tre gradini si trova l'ingresso dell'appartamento del **piano rialzato** costituito da una cucina-soggiorno, due vani letto di cui uno matrimoniale e un bagno. Completa l'appartamento un piccolo cortiletto privato. Superando due rampe di scale si raggiunge il **piano primo**, costituito da un appartamento con ingresso, una cucina-soggiorno, un vano letto matrimoniale, un piccolo vano utilizzato come vano letto, un bagno e un corridoio. Completa l'appartamento un balcone che affaccia su via Giuseppe Guzzetta Calanzone. Superando ancora due rampe di scale si arriva al **piano secondo** che da progetto doveva essere costituito dal locale vasche, un ripostiglio e la terrazza di copertura. Ma nello stato di fatto il suddetto piano è stato modificato realizzando un altro appartamento con ingresso, due vani letto di cui uno matrimoniale, una cucina,



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 – 95123 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

un corridoio, un bagno e un ripostiglio. Completa l'appartamento un balcone che affaccia sulla strada pubblica e una terrazza di copertura raggiungibile da una scala esterna in c.a.

Si evidenzia ancora una volta che **il piano secondo del fabbricato pignorato, e la relativa terrazza di copertura, sono stati costruiti abusivamente e non possono essere regolarizzati** (vedi paragrafi *i e j*).

Tutti i vani prendono luce ed aria da finestre e/o porte – finestre che affacciano in parte sulla via Giuseppe Guzzetta Calanzone, e in parte nel cortile interno, solo un piccolo vano del piano primo non ha apertura verso l'esterno.

Gli **infissi esterni** sono in alluminio anodizzato senza vetro camera, mentre gli **infissi interni** sono in legno tamburato ciechi. La **pavimentazione** è in scaglie di marmo e in gres al piano rialzato, mentre è in ceramica al piano primo e al piano secondo. Le **pareti** sono tutte tinteggiate, ad eccezione delle pareti dei bagni e delle cucine di tutti i piani, che sono rivestite con piastrelle di ceramica. La scala di collegamento tra i vari piani è in c.a. rivestita con lastre di marmo. La copertura del vano scala e quella del vano cucina del secondo piano è ad unica falda coperta con tegole in laterizio. La restante parte dell'appartamento del piano secondo è coperta da solaio piano.

I **bagni** di tutti i piani sono di forma regolare, quello del piano terra è dotato di wc, bidet, lavabo e doccia, quello del piano primo è dotato di wc, bidet, lavabo e vasca da bagno, infine quello del piano secondo è dotato di wc, bidet, lavabo e doccia.

L'edificio non è dotato di **impianto di riscaldamento**, quindi non ci sono termosifoni.

L'**impianto elettrico** è dotato di differenziale ma non è di tipo selettivo. Si stima che per adeguarlo alla normativa vigente il costo ammonta a circa € **3.000,00**.

Lo **stato di conservazione** dell'edificio è **discreto**.

L'**altezza utile interna** al piano rialzato è **m 3,66**, al piano primo è **m 3,00**. Al piano secondo è **2,70 m** in tutto l'appartamento ad eccezione del vano cucina coperto da tetto ad unica falda la cui altezza media è **2,75**.

La **superficie utile abitabile (Su)** dell'immobile, al netto delle demolizioni, è pari a **mq 64,43** al piano rialzato, **mq 55,99** al piano primo e **mq 12,80** al piano secondo ed è così suddivisa:

|                | ambienti unità immobiliare | Superficie Utile [mq] |
|----------------|----------------------------|-----------------------|
| Piano Rialzato | Cucina-soggiorno           | 20,88                 |
|                | Letto matrimoniale         | 18,06                 |



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 – 95123 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

|                |  |                                 |
|----------------|--|---------------------------------|
|                | Vano letto                             | 8,15                            |
|                | Bagno                                  | 4,60                            |
|                | Vano scala                             | 12,74                           |
|                | <b>Totale Superf. Utile abitazione</b> | <b>64,43</b>                    |
| Piano Rialzato | Corte                                  | 7,33                            |
|                | <b>Totale aree scoperte</b>            | <b>7,33</b>                     |
| Piano 1        | Cucina-soggiorno                       | 18,16                           |
|                | Letto matrimoniale                     | 18,90                           |
|                | Studio                                 | 6,33                            |
|                | Bagno                                  | 4,60                            |
|                | Corridoio                              | 5,05                            |
|                | Ingresso                               | 2,95                            |
|                | <b>Totale Superf. Utile abitazione</b> | <b>55,99</b>                    |
| Piano 1        | Balcone                                | 6,34                            |
|                | <b>Totale aree scoperte</b>            | <b>6,34</b>                     |
| Piano 2        | Ingresso                               | 4,08                            |
|                | Ripostiglio                            | 5,61                            |
|                | Bagno                                  | 3,11                            |
|                | Vano letto matrimoniale                | <i>Ambienti da demolire</i>     |
|                | Vano letto                             |                                 |
|                | Cucina-soggiorno                       |                                 |
|                | Ripostiglio sottoscala                 |                                 |
|                | <b>Totale Superf. Utile abitazione</b> | <b>12,80</b>                    |
| Piano 2        | Balcone                                | 6,15                            |
|                | Terrazza da ripristinare               | <i>Da ripristinare</i><br>47,23 |
| Piano 3        | Terrazza di copertura                  | <i>Da demolire</i>              |
|                | Tettoia                                |                                 |
|                | <b>Totale aree scoperte</b>            | <b>53,38</b>                    |

16

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;



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 – 95123 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

- 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise, fino allo spessore max di cm 25.
- 100% vano scala interno proiezione orizzontale considerata una sola volta

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

| EDIFICIO<br>(piano rialzato, primo e secondo) |                            |                     |                           |                          |               |
|---|----------------------------|---------------------|---------------------------|--------------------------|---------------|
| Immobile                                      | Superficie effettiva lorda |                     | Coefficienti di ragguglio | Superficie convenzionale |               |
| Appartamento piano Rialzato                   | mq                         | 76,61               | 1,00                      | mq                       | 76,61         |
| Corte piano Rialzato                          | mq                         | 9,24                | 0,10                      | mq                       | 0,92          |
| Appartamento piano 1                          | mq                         | 66,68               | 1,00                      | mq                       | 66,68         |
| Balcone piano 1                               | mq                         | 6,77                | 0,25                      | mq                       | 1,69          |
| Locale tecnico piano 2                        | mq                         | 15,91               | 0,15                      | mq                       | 2,38          |
| Terrazza piano 2                              | mq                         | 20,00<br>(di 52,44) | 0,25                      | mq                       | 5,00          |
|   | mq                         | 32,44<br>(di 52,44) | 0,10                      | mq                       | 3,24          |
| Balcone piano 2                               | mq                         | 6,53                | 0,25                      | mq                       | 1,63          |
| <b>Tot. superfici</b>                         | mq                         | <b>234,18</b>       |                           | <b>mq</b>                | <b>158,15</b> |

La superficie commerciale dell'edificio è pari a 158,15 mq che si arrotonda a **158,00 mq**.

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

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



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 – 95123 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

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 l’importo pari a € **500,00** mensili:

|  |                           |              |
|--|---------------------------|--------------|
| <i>Reddito lordo annuo:</i>                  | € 500,00 x 12 =           | € 6.000,00   |
| <i>Detrazione per spese di manutenzione:</i> | € 6.000,00 x 25% =        | € 1.500,00   |
| <i>Reddito annuo netto:</i>                  | € 6.000,00 - € 1.500,00 = | € 4.500,00   |
| <i>Valore stimato</i>                        | : € 4.500,00/0.040 =      | € 112.500,00 |

### 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 similari 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 € **900,00** per ogni metro quadrato di superficie commerciale.

Per determinare il valore dell’immobile 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’appartamento, oggetto di stima, è necessario applicare dei coefficienti di correzione che esprimono le caratteristiche proprie dell’abitazione da esaminare.

| COEFFICIENTI DI CORREZIONE |                        |                                   |               |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------------|---------------|
| Edificio                   |                        | Unità abitativa                   |               |
| Vetustà                    | Stato di conservazione | Assenza di riscaldamento autonomo | Illuminazione |
| 0.95                       | 0.95                   | 0.95                              | 0.90          |

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

**coeff. globale unico = 0,7716**

A questo punto applicando il coefficiente di differenziazione globale alla superficie commerciale effettiva e considerando la quotazione media di riferimento si ottiene il valore degli immobili:



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 – 95123 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

Valore immobile = Sup. commerciale x Valore unitario x coeff. glob. unico

$$V_i = \text{mq } 158,00 \times \text{€ } 900,00/\text{mq} \times 0,7716 = \text{€ } 109.721,52$$

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

$$(\text{€ } 112.500,00 + 109.721,52) / 2 = \text{€ } 111.110,76$$

Il probabile valore di mercato del cespite pignorato a cui è pervenuta la sottoscritta è pari a € 111.110,76 a cui vanno decurtati i seguenti importi:

- € 2.300,00 per completare il progetto di sanatoria edilizia;
- € 20.000,00 per demolire le parti abusive che non sono in alcun modo sanabili e ripristinare i luoghi come da progetto in sanatoria;
- € 3.000,00 per adeguare l'impianto elettrico alla normativa vigente;
- € 5.000,00 per onorario del professionista per la redazione degli elaborati necessari da presentare presso gli uffici competenti, l'aggiornamento catastale con procedura Docfa, la direzione lavori e il coordinamento della sicurezza.

Applicando la decurtazione di cui sopra pari a € 30.300,00 il probabile valore commerciale del cespite, oggetto di stima, a cui è pervenuta la sottoscritta, è pari a:

$$\text{€ } 111.110,76 - \text{€ } 30.300,00 = \text{€ } 80.810,76$$

**Al fine di tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto al valore stimato si applica una riduzione del 20% ottenendo il seguente probabile valore di mercato del bene pignorato:**

$$\text{€ } 80.810,76 - 20\% = \text{€ } 64.648,60$$

Che si arrotonda a **€ 65.000,00 (Euro sessantacinquemila/00)**

n. *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*

Per le caratteristiche tipologiche dell'immobile pignorato, si ritiene più opportuno, più conveniente ma soprattutto più appetibile, procedere alla vendita in un **unico lotto**.



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 – 95123 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

*o. 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 (Allegato 1) dell'immobile sito in Catania in via Giuseppe Guzzetta Calanzone n. 12 ed è stata allegata la planimetria catastale del fabbricato (Allegato 3).

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

L'immobile pignorato è di proprietà di [REDACTED] **per la quota di 1/1**. La quota di pertinenza del debitore esecutato **copre il 100% del valore stimato**

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

L'immobile pignorato non è un bene in quota, pertanto **non è stato necessario effettuare un progetto di divisione** in quanto la quota del debitore esecutato copre il 100% dell'immobile pignorato.



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 – 95123 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] nato ad Catania (CT) il 14/02/1958 C.F. [REDACTED] **proprietario per 1/1.**

### ■ *CREDITORE PROCEDENTE:*

**IFIS NPL 2021-1 SPV Srl** con sede in Conegliano (TV) C.F. 05148990269

### ■ *IMMOBILE PIGNORATO*

L'immobile pignorato consiste in:

**Edificio** per civile abitazione, ubicato nel Comune di Catania, in via Giuseppe Guzzetta Calanzone n. 12, costituito da tre piani fuori terra, ed esattamente un appartamento al **piano rialzato** costituito da ingresso su cucina-soggiorno, due vani letto di cui uno matrimoniale, e un bagno. Completa l'appartamento un piccolo cortile privato. Salendo due rampe di scale si arriva all'appartamento del **piano primo** costituito da un ingresso, un corridoio, una cucina-soggiorno, un vano letto matrimoniale e un piccolo vano utilizzato come vano letto. Completa l'appartamento un balcone che affaccia su via Giuseppe Guzzetta Calanzone. Superando altre due rampe di scale si arriva all'appartamento del **secondo piano** costituito da ingresso, cucina, ripostiglio, corridoio, bagno e due vani letto di cui uno matrimoniale. Completa l'appartamento un balcone che affaccia su via Giuseppe Guzzetta Calanzone e una terrazza di copertura a cui si accede attraverso una scala esterna in c.a. In una piccola porzione della suddetta terrazza è stata realizzata una tettoia. Si evidenzia che l'appartamento al piano secondo e la terrazza al piano terzo non potendo essere regolarizzati devono essere demoliti (paragrafo j).

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

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

### ■ *PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO*



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 – 95123 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

L'immobile pignorato risulta in capo al debitore esecutato per la quota di 1/1.

■ **CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI**

È stata verificata e **NON** risulta regolare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, come di seguito schematizzata:

| CRONOLOGIA CONTINUITA' TRASCRIZIONI |            |  |                   |                      |
|-------------------------------------|------------|--|-------------------|----------------------|
|                                     | Data       | Tipologia Atto                                     | Reg part./Reg Gen | Pubblico Uff.        |
| 1                                   | 05/03/1991 | Atto di donazione<br>(Foglio 69 part.IIa 2772)     | 8594/11732        | Gaetano Caruso       |
| 2                                   | 28/03/1990 | Successione legittima<br>(Foglio 69 part.IIa 2772) | 9707/12216        | Ufficio del registro |

■ **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**ISCRIZIONE del 15/09/2006 di Ipoteca volontaria.** Registro particolare 16970 Registro generale 60389.

**TRASCRIZIONE del 19/05/2010 di Verbale di pignoramento immobili.** Registro particolare 18059 Registro generale 31346.

**TRASCRIZIONE del 05/05/2023 di Verbale di pignoramento immobili.** Registro particolare 16462 Registro generale.

■ **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

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

■ **REGOLARITA' URBANISTICA**

Dall'atto di donazione oltreché dalle ricerche eseguite presso la Direzione Urbanistica del Comune di Catania l'esperto ha verificato l'esistenza del progetto di **sanatoria edilizia ai sensi della L 47/85 e L.R. 37/85 presentato il 28/03/1986 prot. 16342 pratica 4187**. La suddetta pratica di sanatoria non è però stata conclusa pertanto non è ancora stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria (paragrafo i).

A seguito del sopralluogo eseguito in data 17/12/2024 si è appurato però che l'immobile, oggetto di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 è stato modificato senza aver ancora completato l'iter autorizzativo per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria e quindi in assenza di titolo edilizio.

Le suddette modifiche consistono in:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni del piano primo;



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 – 95123 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

2. Ampliamento della superficie utile e del volume del piano secondo dove doveva esserci solo la terrazza di copertura;
3. Cambio di destinazione d'uso del locale vasche e del ripostiglio del piano secondo;
4. Realizzazione di scala esterna in c.a.
5. Realizzazione di terrazza di copertura al piano terzo;
6. Realizzazione di tettoia in una porzione della terrazza del piano terzo.

La regolarizzazione delle suddette difformità è descritta al paragrafo *j*.

#### ■ FORMAZIONE DEI LOTTI

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

**Lotto  
unico**

**Edificio** per civile abitazione, ubicato nel Comune di Catania, in via Giuseppe Guzzetta Calanzone n. 12, costituito da tre piani fuori terra, ed esattamente un appartamento al **piano rialzato** costituito da ingresso su cucina-soggiorno, due vani letto di cui uno matrimoniale, e un bagno. Completa l'appartamento un piccolo cortile privato. Salendo due rampe di scale si arriva all'appartamento del **piano primo** costituito da un ingresso, un corridoio, una cucina-soggiorno, un vano letto matrimoniale e un piccolo vano utilizzato come vano letto. Completa l'appartamento un balcone che affaccia su via Giuseppe Guzzetta Calanzone. Superando altre due rampe di scale si arriva all'appartamento del **secondo piano** costituito da ingresso, cucina, ripostiglio, corridoio, bagno e due vani letto di cui uno matrimoniale. Completa l'appartamento un balcone che affaccia su via Giuseppe Guzzetta Calanzone e una terrazza di copertura a cui si accede attraverso una scala esterna in c.a. In una piccola porzione della suddetta terrazza è stata realizzata una tettoia. Si evidenzia che l'appartamento al piano secondo e la terrazza al piano terzo non potendo essere regolarizzati devono essere demoliti (paragrafo *j*). L'immobile è meglio identificato al N.C.E.U. del Comune di Catania *Foglio di mappa 69, Part.lla 2772 Cat. A/3, cl. 2*, consistenza **8 vani**, rendita € **433,82**, Superficie Totale **mq 207**, Superficie escluse aree scoperte **195 mq** – Via Giuseppe Guzzetta Calanzone n 12 piano T-1-2 – Catania

Valore stimato  
del lotto:  
**€ 65.000,00**

#### Allegati.

1. Documentazione fotografica
2. Rilievo planimetrico
3. Documentazione catastale
4. Documentazione notarile
5. Documentazione urbanistica



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 – 95123 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it



6. Documentazione ipotecaria

7. Verbale di sopralluogo, decreto di nomina e verbale di giuramento.

La scrivente, con il deposito della presente relazione, costituita da 24 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, 15/04/2025**

**Esperto Stimatore**

dott. arch. Rosa CONTI

24



**Arch. Rosa CONTI**

Via Cesare Vivante, 31 – 95123 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

