

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Esecuzioni mobiliari e immobiliari

R.G.E.
n° 202/2023

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

“STIMA BENI IMMOBILI”

Procedura Esecutiva Immobiliare

Promossa da:
GAIA SPV SRL

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott.ssa NELLY GAIA MANGIAMELI

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

dott.arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI MOBILIARI E IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare: **n° 202/2023 R.G.E.**

Creditore procedente: **GAIA SPV Srl**

Debitore esecutato: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli**

Esperto Stimatore **dott. arch. Rosa Conti**

-PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA-
Stima beni immobili

PREMESSA	2
SOPRALLUOGO	2
RISPOSTE AI QUESITI DI CUI 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..... 5
- 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..... 5
- 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..... 6
- 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..... 7
- 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..... 7
- 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..... 8
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente..... 9
- 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.	9
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.	15
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).....	16
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”.....	16
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.	19
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	21
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.....	21
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.	22
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.....	22
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 convivente, in modo che le porzioni dell'altro convivente 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.....	22
CONCLUSIONI	23
ALLEGATI	25

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Premessa****Sopralluogo**

In ottemperanza al mandato del Giudice, l'esperto non essendo riuscito a contattare il debitore esecutato, per spiegargli lo stato della procedura esecutiva, ha concordato con il custode avv. Roberto Caruso, la data del sopralluogo. Così in data 23/09/2024, ha inviato a parte procedente e al cu-

**Arch. Rosa CONTI**

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G.E.
202/2023

stode, a mezzo pec, e a parte esecutata, a mezzo raccomandata a/r, l'inizio delle operazioni peritali da svolgersi in data 09/10/2024 alle ore 15.30, presso l'immobile pignorato sito in Catania, in via Mariani n. 18.

Così come stabilito, **in data 09 Ottobre 2024 alle ore 15.10**, l'esperto, insieme al custode, si recavano presso l'immobile pignorato.

C
S

L'esperto, subito dopo l'accesso, ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi eseguendo un rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile pignorato. Confrontando, contestualmente, la conformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale ha verificato una diversa distribuzione degli spazi interni, la realizzazione di una scala interna autoportante per l'accesso al sottotetto e alla terrazza di copertura e un piccolo vano deposito nella terrazza di copertura.

Le operazioni peritali si concludevano alle ore 16.05 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.***

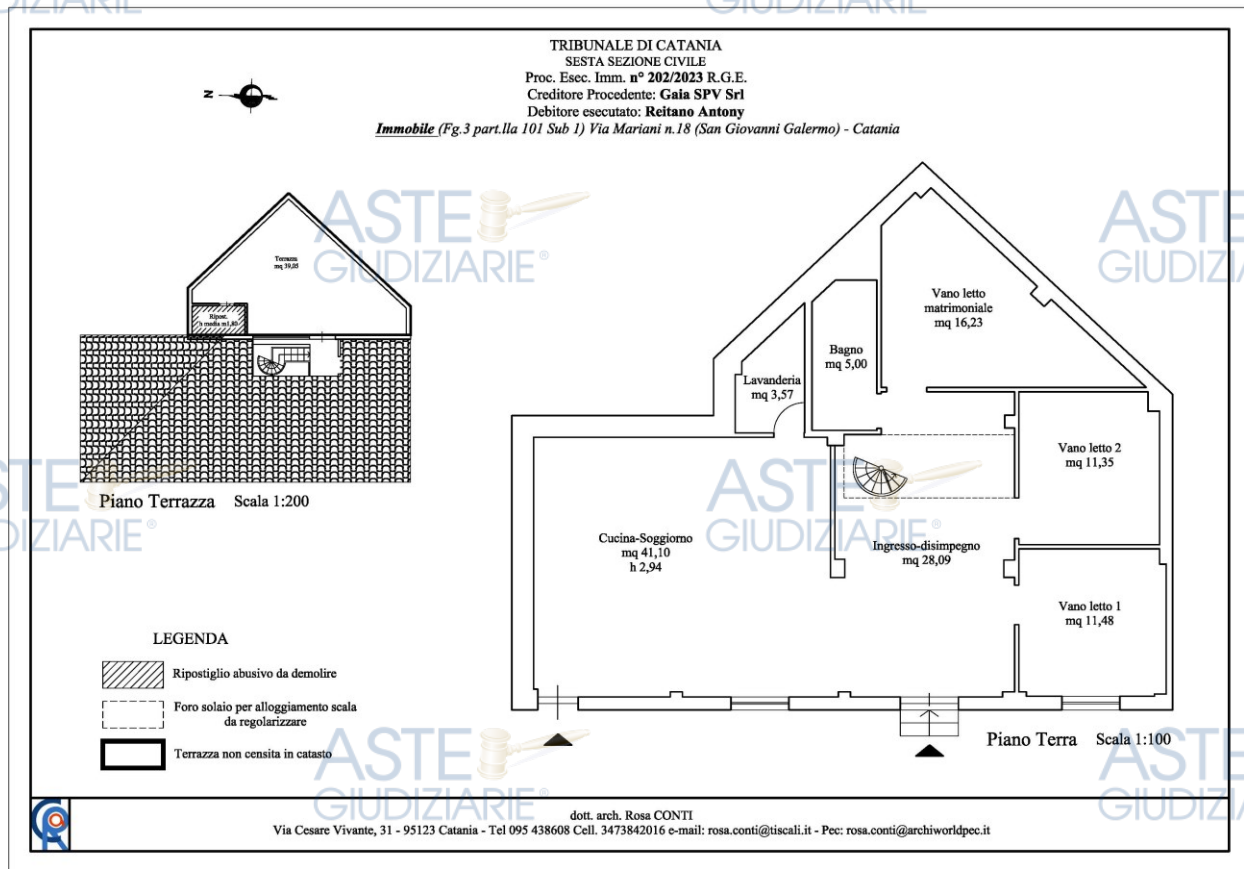
Il bene pignorato consiste in:

Edificio indipendente, per civile abitazione, ubicato nel Comune di Catania, nel quartiere San Giovanni Galermo, in via Mariani n. 18 al piano terra, costituito da ingresso su un grande disimpegno, una cucina – soggiorno, tre vani letto di cui uno matrimoniale, un bagno, una lavanderia, un sottotetto non abitabile, una terrazza di copertura e un piccolo ripostiglio nella terrazza.



Arch. Rosa CONTI

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

R.G.E.
202/2023

Comune di CATANIA

Sez. Urbana	Foglio	Part.IIIa	Sub	Categ.	Classe	Vani /Consistenza	Rendita	Sup. Catastale Totale	Sup. Catastale Escluse aree scoperte
2	3	101	1	A/2	2	6,5 vani	€ 688,18	149 mq	149 mq
Intestatario									
Indirizzo			Via Mariani n. 18, piano T						

Come desunto dalla planimetria catastale oltre che dal sopralluogo effettuato in data 09/10/2024, l'immobile pignorato **confina**:



Arch. Rosa CONTI

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

Nota dell'esperto.

5

Firmato Da: ROSA CONTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3ff411e0e8376baa361b2e43c6ab9a98



Arch. Rosa CONTI

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

biliare. In catasto alla sezione urbana 02, al foglio 3, particella 101, subalterno 1, zona censuaria 2, via Mariani n. 18, piano T, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq 149, superficie catastale escluse aree scoperte mq 149, con la rendita catastale euro 688,18”.

Nota dell'esperto.

1- A seguito del sopralluogo l'esperto ha verificato i confini dell'immobile pignorato, constatando che l'immobile confina con la via Mariani solo da un lato, ovvero ad ovest, diversamente da quanto riportato nell'atto di compravendita sopra citato.

2- Il suddetto atto nulla dice in merito alla terrazza di copertura (non censita in catasto).

Dall'atto di compravendita si evince che il **debitore esecutato ha acquistato l'immobile in stato civile libero.**

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.**



Arch. Rosa CONTI

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



Arch. Rosa CONTI

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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:

Immobile ubicato al piano terra, del Comune di Catania, *Sezione Urbana 02, Foglio di mappa 3, Part.lla 101 sub 1 Cat. A/2, cl. 2*, consistenza **6,5 vani**, rendita **€ 688,18**, Superficie Totale **mq 149**, Superficie escluse aree scoperte **149 mq** – Via Mariani n. 18 piano T – Catania;

Intestatario:

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

- 1- non c'è corrispondenza tra la planimetria catastale e l'estratto di mappa;
- 2- vi è una diversa distribuzione degli spazi interni, consistenti nella realizzazione di tre vani letto, dei quali solo uno ha una finestra che apre all'esterno, gli altri due vani non hanno finestre esterne tali da garantire la giusta illuminazione ed aerazione;
- 3- è stato realizzato un foro in una porzione del solaio al fine di accedere, con l'ausilio di una scala, al vano sottotetto e alla terrazza di copertura;
- 4- La terrazza di copertura, non solo non è stata censita in catasto ma non è stata neppure citata nell'atto di compravendita. Si evidenzia che la terrazza di copertura fa parte delle categorie fittizie che sono state istituite al fine di poter identificare immobili che non producono reddito, ma che devono essere individuati al Catasto Fabbricati per motivi di natura civilistica (compravendita, iscrizione ipoteche su porzione di u.i., donazioni di parti di immobili non costituenti u.i....). Per quanto sopra descritto, 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



Arch. Rosa CONTI

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

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.

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 compravendita del 23/05/2019, rogito del Notaio Samuele Tomasi¹, si evince che l'immobile, oggetto di pignoramento, è stato costruito in data antecedente il 1967 ed è stato oggetto di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) nel 2019. La suddetta pratica è stata presentata al fine di eseguire una diversa distribuzione degli spazi interni con una sistemazione open space e il rifacimento dei servizi igienici, della pavimentazione e delle finiture. Nel paragrafo della CILA riguardante la regolarità urbanistica è stato indicato solo che l'unità immobiliare è stata realizzata in data antecedente il 31/08/1967 (data di pubblicazione sulla GURI n. 218 della L. 765 del 06/08/1967) e a conferma della data è stato allegato uno stralcio del PRG Piccinato del 1964 da cui si rileva che l'immobile era già esistente.

L'esperto in data 15/01/2025 con prot. 20119 ha inviato una richiesta di accesso agli atti presso la Direzione Urbanistica del Comune di Catania al fine di verificare l'eventuale esistenza di una pratica edilizia ed eventualmente anche di una pratica di sanatoria. In data 17/02/2025 la risposta della Direzione Urbanistica è stata che **dalle ricerche effettuate, con i dati forniti dalla scrivente, non sono state individuate pratiche edilizie relative all'immobile pignorato.**

In assenza di pratiche edilizie, la regolarità urbanistica dell'immobile può essere determinata solo per essere stato costruito in data antecedente il 01/09/1967, ovvero data dell'entrata in vigore

¹ Atto di compravendita del 23/05/2019, rogito del Notaio Samuele Tomasi rep. n. 920 raccolta n. 695 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 27/05/2019 al registro particolare n 15150 e registro generale n 20309



Arch. Rosa CONTI

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

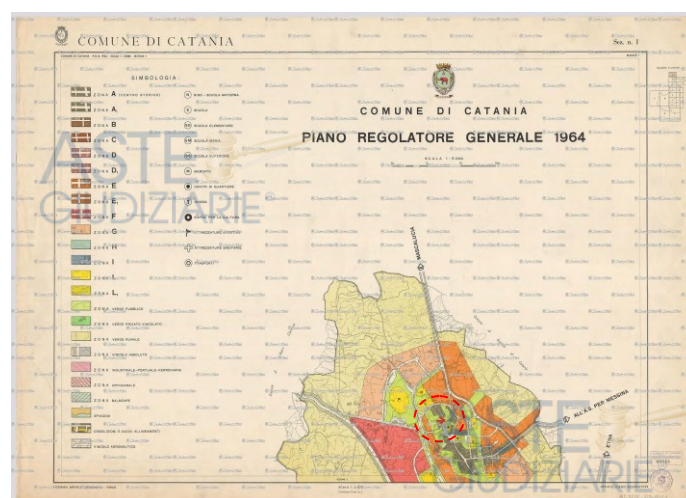
della legge Ponte, la legge che estende a tutto il territorio comunale l'obbligo della licenza edilizia e che quindi ha determinato una sorta di "spartiacque" per la legittimazione degli edifici abusivi.

Tuttavia, il fatto che un immobile sia stato costruito prima del 1967 non significa automaticamente che sia conforme a livello urbanistico ed edilizio. Per dimostrare la legittimità di un immobile ante '67, in assenza di licenza edilizia, è necessario dimostrare che sia stato realizzato secondo le normative dell'epoca, ovvero dipende dal contesto normativo vigente nel periodo di costruzione. Pertanto per ottenere la conformità urbanistica di un immobile, costruito prima del 1967, è necessario raccogliere una serie di documenti probanti la legittimità originaria, tra cui:

- 1- Primo accatastamento dell'immobile;
- 2- Documenti (estratti cartografici o aerofotogrammetrie) che provino l'epoca di costruzione ante 1967;
- 3- Documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza come atti di compravendita o successioni ereditarie che attestino l'esistenza dell'immobile;
- 4- Informazioni sui piani regolatori, programmi di fabbricazione e regolamenti edilizi vigenti all'epoca della costruzione.

Quindi al fine di determinare la regolarità urbanistica dell'immobile pignorato, di cui non è stato trovato, presso l'ufficio tecnico, alcun progetto edilizio e il cui primo accatastamento risale al 1993, l'esperto ha provveduto a determinare ante '67 attraverso una serie di indagini.

Dalla relazione tecnica allegata alla CILA del 2019, il geom Conti asserisce che l'unità immobiliare di vecchia manifattura è risalente a prima del 06/08/1967 e a testimonianza di quanto asserito, allego lo stralcio di PRG che riporta la data del 1964.



Lo stralcio di PRG preso in esame dal geom Conti è costituito però dagli elaborati grafici del PRG di Piccinato, pubblicate nel 1978 che rappresentano una versione a colori non pienamente rispondente al PRG approvato nel 1969. Si tratta del ridisegno del piano su una cartografia più chiara ed aggiornata e a colori. La versione del 1969 e quella del 1978 presentano delle differenze sia nella rappresentazione grafica della zonizzazione che nella legenda. Probabilmente le differenze riguardano solo la zonizzazione del piano e non l'aerofotogrammetria posta alla base del PRG che identifica il territorio, comunque per una maggiore certezza circa l'esistenza dell'immobile in quella data, l'esperto ha provveduto ad eseguire il medesimo confronto, ma utilizzando le tavole di PRG originale del 1964.



Ha così eseguito un confronto tra lo stato di fatto e il PRG Piccinato del 1964 approvato nel 1969.



Arch. Rosa CONTI

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

R.G.E.
202/2023ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®


STATO DI FATTO



PRG PICCINATO 1964
(Approvato nel 1969)

TRIBUNALE DI CATANIA
Sesta Sezione Civile
Proc. Esec. Imm. n° 202/2023 R.G.E.
Creditore procedente: GAIA SPV Srl
Debitore esecutato: REITANO Antony
Immobile (Fig 3- Part.Illa 101 Sub 1) sito in via Mariani n. 18 - Catania

dott.arch. Rosa CONTI
Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania Tel 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

Dal suddetto confronto si evince che l'immobile era già esistente nel 1964.

Anche il Decreto di Trasferimento del Tribunale di Catania del 2016, nelle notizie urbanistiche indicate, cita: *“Ai sensi e per gli effetti della normativa urbanistica vigente, il bene sopradescritto, come risulta dalla Consulenza Tecnica d’Ufficio redatta dall’ing. Maurizio Schillaci, depositata in cancelleria in data 07/1/2005, è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967”.*



Arch. Rosa CONTI

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

pubblico ricevuto il 26/09/1962 dal notaio Cosimo Pulvirenti³. Quando indicato a testimonianza che l'immobile esisteva già nel 1962.

Assodato che l'immobile esisteva prima del 1967 a questo punto necessita verificare quale fosse il contesto normativo del periodo di costruzione.

È bene precisare che fino al 1926 esisteva il Comune di San Giovanni di Galermo, ovvero un piccolo borgo rurale, prevalentemente agricolo, caratterizzato da una predominanza di costruzioni basse, nelle immediate vicinanze della Chiesa Madre, e di terreni agricoli. Successivamente con il Regio Decreto 21 febbraio 1926, n. 374, il Comune di San Giovanni di Galermo venne soppresso e aggregato al Comune di Catania, divenendone quindi frazione.

L'esperto ha ritenuto opportuno fare un breve excursus storico della situazione urbanistica del Comune di Catania dal momento in cui San Giovanni Galermo diviene frazione del Comune di Catania all'approvazione del PRG Piccinato nel 1969⁴:

- nel **1935** viene approvato il regolamento edilizio che non si discostò tanto dal regolamento edilizio dell'epoca borbonica (1851/1872). Le novità consistevano nell'aver allegato una tavola di zonizzazione che rappresentava una serie di aree in cui era possibile edificare con indici di densità territoriale, prevedendo anche la popolazione insediabile e introducendo il limite di presentazione del progetto edilizio esclusivamente all'interno del perimetro urbano. Dall'esame della suddetta tavola di zonizzazione si evince che la frazione di San Giovanni Galermo non è considerata. Il suddetto regolamento del 1935 venne reso poi illegittimo dalla Suprema Corte nel 1954;
- dal **1956 al 1961** la città rimase senza alcun strumento di pianificazione compreso il regolamento dichiarato illegittimo dalla Suprema Corte;
- nel **1964** viene redatto il PRG Piccinato che sarà approvato solo nel **1969** dall'Assessorato allo Sviluppo Economico.
- Nel **1965**, in attesa dell'approvazione del PRG Piccinato, fu approvato l'ormai obsoleto regolamento edilizio del 1935, ma con una sostanziale modifica, mentre nel 1935 si introdusse il

³ Testamento pubblico ricevuto il 26/09/1962 notaio Cosimo Pulvirenti, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Di Catania il 08/03/1983 registro particolare 7288 registro generale 8635.

⁴ PUG 2024 – Città di Catania. Parte prima: relazione sullo stato della pianificazione (ATTO DI INDIRIZZO P.U.G. 2024 – CITTÀ DI CATANIA - ART. 26 CO. 1 L.R. 19/20, D.A. N. 116/GAB DEL 07/07/2021, G.U.R.S. N. 34. DEL 06/08/2021", - composto, in uno al presenta atto deliberativo, da due tomi così intitolati: 1) PARTE PRIMA, RELAZIONE SULLO STATO DELLA PIANIFICAZIONE: 2) PARTE SECONDA, ATTO DI INDIRIZZO VISION E STRATEGIE) finito di stampare settembre 2024.



Arch. Rosa CONTI

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

limite di presentazione del progetto edilizio esclusivamente all'interno del perimetro urbano, nel 1965 si ritornò alla regola originaria del 1851 estendendo l'obbligo all'intero territorio comunale.

Pertanto a seguito delle ricerche effettuate l'esperto ne trae le seguenti considerazioni:

- 1- l'immobile pignorato costruito nella frazione di San Giovanni Galermo, era già esistente nel 1962 e quindi in data anteriore il 01/09/1967;
- 2- dall'esame della cartografia, l'esperto non è stato in grado di definire la consistenza dell'immobile, ma di verificarne la sagoma;
- 3- il contesto normativo comunale vigente prima del 1967 è stato assai travagliato ed ha evidenziato la mancanza di una pianificazione efficace per la città di Catania;
- 4- la frazione di San Giovanni Galermo, per la sua posizione esterna al centro abitato di Catania, ha subito un cambiamento radicale dell'assetto urbano solo nell'ambito del PRG Piccinato del 1964, prima di allora era considerato solo un borgo rurale fuori dal centro abitato.

In conclusione si può affermare che verosimilmente l'immobile oggetto di pignoramento, realizzato prima del 01/09/1967, può essere considerato urbanisticamente regolare.

A seguito del sopralluogo del 09/10/2024, dal confronto tra lo stato di fatto e la documentazione urbanistica (CILA 2019), sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2- Esistenza di una terrazza di copertura non censita in catasto
- 3- Foratura di una porzione di solaio per alloggiamento scala per accesso al sottotetto e alla terrazza di copertura;
- 4- Realizzazione di piccolo ripostiglio nella terrazza di copertura



Arch. Rosa CONTI

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

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.*

15

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.

Tuttavia le difformità riscontrate durante il sopralluogo, possono essere regolarizzate nei modi di seguito descritti:

- 1- La difformità riguardanti **la diversa distribuzione degli spazi interni** è regolarizzabile, presso l'ufficio tecnico del Comune di Catania, presentando una CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria e pagando una sanzione pari a € **1000,00** più i diritti di segreteria di circa € **160,00**. Si evidenzia che è opportuno rivedere la distribuzione interna degli ambienti al fine di garantire i requisiti igienico sanitari dell'abitazione.
- 2- Per quanto riguarda **l'apertura del foro nel solaio** per l'alloggiamento della scala questa è una difformità che deve essere regolarizzata non solo urbanisticamente, ma anche a livello strutturale presso l'ufficio del Genio Civile. La regolarizzazione urbanistica avviene con la presentazione di un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del Dpr 380/2001 e il pagamento della relativa sanzione di € **516,00**. A livello strutturale il discorso è un po' più complesso, infatti è possibile regolarizzare il foro, realizzato abusivamente, ai sensi dell'art. 110 della L.R. 04/2003 presso l'ufficio del Genio Civile con il deposito dei calcoli strutturali. **Si evidenzia però che l'applicazione dell'art. 110 della L.R. 04/2003 farà scattare una denuncia d'ufficio, di tipo penale alla Procura della Repubblica, per il proprietario dell'immobile e si aprirà quindi un processo penale.**



Arch. Rosa CONTI

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

3- La difformità che è più conveniente demolire piuttosto che regolarizzare è il ripostiglio costruito nella terrazza di copertura. Si stima che i costo per demolire il suddetto ripostiglio sia circa € **1.000,00**

Si evidenzia che tutti i suddetti importi potrebbero essere soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia.

Alle spese su indicate va aggiunto l'onorario del professionista di circa € **3.000,00** per la redazione degli elaborati necessari da presentare presso gli uffici competenti e l'aggiornamento catastale con procedura Docfa

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

l. 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 è un edificio per civile abitazione ubicato in Catania, nel quartiere di San Giovanni Galermo, in via Mariani n. 18, a pochi passi da piazza Chiesa Madre. La zona è caratterizzata da strade strette e da una forte presenza di edifici residenziali, spesso di vecchia costruzione. È comunque una zona ben servita, per la presenza di scuole, di servizi per la comunità e in quanto ben collegata al resto della città tramite mezzi pubblici.



Arch. Rosa CONTI

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

L'edificio, indipendente, è costituito da un unico piano fuori terra, realizzato con travi e pilastri in c.a.. Una porzione dell'edificio è coperto da tetto in legno a due falde inclinate, rivestite da tegole in laterizio, mentre la rimanente parte è costituita da una terrazza calpestabile.

È costituito da ingresso su un grande disimpegno, una cucina – soggiorno, tre vani letto di cui uno matrimoniale, un bagno, una lavanderia, un sottotetto non abitabile, una terrazza di copertura e un ripostiglio (da demolire) nella terrazza.

Non tutti i vani prendono luce ed aria da finestre e/o porte –finestre, soltanto il grande disimpegno, la cucina-soggiorno e il vano letto 1 prendono aria e luce dall'esterno, in quanto affacciano sulla via Mariani, ma gli altri vani dell'immobile, compreso il vano letto matrimoniale e il vano letto 2 non hanno illuminazione naturale. L'unico spazio esterno esistente è costituito dalla terrazza di copertura, raggiungibile con una scala autoportante, realizzata in modo "molto artigianale" (foto 42), il cui accesso avviene da una finestra (foto 46). Dalla suddetta scala si accede anche al sottotetto con struttura lignea (foto 47).

Gli **infissi esterni** sono in alluminio anodizzato senza vetro camera oscurati da serrande in pvc e protetti da inferriate. Le uniche **porte interne** sono quella a soffietto del bagno e quella a battente, in legno tamburato cieca, della lavanderia. Il resto dei vani non ha porte ma solo i telai per l'alloggiamento delle porte scorrevoli. La **pavimentazione** è in ceramica in tutti i vani, compreso bagno, cucina e lavanderia. Le **pareti** perimetrali dell'immobile sono tutte tinteggiate mentre le tramezzature interne, realizzate in cartongesso, non sono state rifinite e si presentano allo stato grezzo (foto 20). Le pareti del bagno, della lavanderia e della porzione interessata dal mobile cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica.

Il **bagno** è di forma irregolare, dotato di wc, bidet, lavabo e doccia, la **lavanderia**, anch'essa di forma irregolare, è dotata di mobile pila-lavapanni e wc.

La terrazza di copertura è raggiungibile attraverso la scala e vi si accede da una finestra (foto 46 e 51), quindi non è raggiunta in modo favorevole. La pavimentazione della terrazza è in scaglie di marmo e vi è stato realizzato un piccolo casotto con funzione di ripostiglio.

L'appartamento **non** è dotato di **impianto di riscaldamento**, quindi non ci sono termosifoni e non c'è fornitura di metano.



Arch. Rosa CONTI

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

L'impianto elettrico è dotato di differenziale ed è di tipo selettivo, ma è privo di dichiarazione di conformità. Si stima che per adeguarlo alla normativa vigente il costo ammonta a circa € **2.000,00**.

Lo **stato di conservazione** dell'immobile è mediocre, presenta ampie porzioni della superficie del solaio di copertura deteriorate dalle infiltrazioni d'acqua, provenienti in parte dalla copertura lignea e in parte dalla terrazza di copertura.

L'**altezza utile interna** dell'appartamento è di m 2,94.

La **superficie utile abitabile (Su)** dell'abitazione è pari a **mq 116,82**, ed è così suddivisa:

	ambienti unità immobiliare	Superficie Utile [mq]
Piano T	Cucina soggiorno	41,10
	Ingresso-disimpegno	28,09
	Letto matrimoniale	16,23
	Vano letto 1	11,48
	Vano letto 2	11,35
	Bagno	5,00
	Lavanderia	3,57
	Totale Superf. Utile abitazione	116,82
Piano terrazza	Terrazza	39,05
	Ripostiglio	Da demolire
	Totale aree scoperte	39,05

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.

In definitiva dal rilievo planimetrico degli immobili sono state ricavate le seguenti superfici commerciali:



Arch. Rosa CONTI

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

IMMOBILE INDIPENDENTE					
Immobile	Superficie effettiva lorda		Coefficienti di ragguaglio	Superficie convenzionale	
Appartamento piano T	mq	132,87	1,00	mq	132,87
Terrazza di copertura	mq	20,00 (di 42,46)	0,25 (fino a 20 mq)	mq	5,00
	mq	22,46 (di 42,46)	0,15 (oltre i 20 mq)	mq	3,37
Tot. superfici	mq	179,04		mq	141,24

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a 141,24 mq che si arrotonda a **141,00 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

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 **€ 350,00 mensili**:

Reddito lordo annuo:	€ 350,00 x 12 =	€ 4.200,00
Detrazione per spese di manutenzione:	€ 4.200,00 x 25% =	€ 1.050,00
Reddito annuo netto:	€ 4.200,00 - € 1.050,00 =	€ 3.150,00
Valore stimato :	€ 3.150,00/0.04 =	€ 78.750,00

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 in-



Arch. Rosa CONTI

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

formazioni 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 € 700,00 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'immobile, 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:

$$\text{coeff. globale unico} = 0,7716$$

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

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

$$V_i = \text{mq } 141,00 \times € 700,00/\text{mq} \times 0,7716 = € 76.156,92$$

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

$$(\text{€ } 78.750,00 + 76.156,92) / 2 = \text{€ } 77.453,46$$

Il probabile valore di mercato del cespite pignorato a cui è pervenuta la sottoscritta è pari a € 77.453,46 a cui vanno decurtati i seguenti importi:

- € 1.160,00 per regolarizzare la diversa distribuzione degli spazi interni con una CILA in sanatoria, comprensivi dei diritti di segreteria;
- € 516,00 per regolarizzare urbanisticamente il foro nel solaio;



Arch. Rosa CONTI

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

- € 1.000,00 per demolire il ripostiglio nella terrazza;
- € 2.000,00 per adeguare l'impianto elettrico dell'appartamento del piano quarto alla normativa vigente.
- € 3.000,00 per onorario del professionista per la redazione degli elaborati necessari da presentare presso gli uffici competenti e l'aggiornamento catastale con procedura Docfa.

21

Applicando la decurtazione di cui sopra pari a € 7.676,00 il probabile valore commerciale del cespite, oggetto di stima, a cui è pervenuta la sottoscritta, è pari a:

$$€ 77.453,46 - € 7.676,00 = € 69.777,46$$

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:

$$€ 69.777,46 - 20\% = € 55.821,96$$

Che si arrotonda a € 56.000,00 (Euro cinquantaseimila/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**.

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), oltreché la planimetria catastale (Allegato 3) dell'immobile sito in Catania, quartiere San Giovanni Gaudio, in via Mariani n. 18.



Arch. Rosa CONTI

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

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.

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

L'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:**■ **CREDITORE PROCEDENTE:**

GAIA SPV SRL con sede in Milano C.F. 10365730968

■ **IMMOBILE PIGNORATO**

Edificio indipendente, per civile abitazione, ubicato nel Comune di Catania, nel quartiere San Giovanni Galermo, in via Mariani n. 18 al piano terra, costituito da ingresso su un grande disimpegno, una cucina – soggiorno, tre vani letto di cui uno matrimoniale, un bagno, una lavanderia, un sottotetto non abitabile, una terrazza di copertura e un piccolo ripostiglio nella terrazza.

■ **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**

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

■ **CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI**

E' stata verificata e 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	27/05/2019	Atto di compravendita (Foglio 3 part.IIIa 101 sub 1)	15150/20309	Samuele Tomasi
2	15/09/2016	Decreto di trasferimento immobili (Foglio 3 part.IIIa 101)	26764/34787	Tribunale di Catania
3	19/09/1989	Atto di compravendita (Foglio 3 part.IIIa 101)	26131/32956	Giorgio Liccialdello



Arch. Rosa CONTI

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



■ TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI



■ CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

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



■ REGOLARITA' URBANISTICA

L'esperto in data 15/01/2025 con prot. 20119 ha inviato una richiesta di accesso agli atti presso la Direzione Urbanistica del Comune di Catania al fine di verificare l'eventuale esistenza di una pratica edilizia ed eventualmente anche di una pratica di sanatoria. In data 17/02/2025 la risposta della Direzione Urbanistica è stata che *dalle ricerche effettuate, con i dati forniti dalla scrivente, non sono state individuate pratiche edilizie relative all'immobile pignorato.*

In assenza di pratiche edilizie, la regolarità urbanistica può essere determinata solo per essere stato costruito in data antecedente il 01/09/1967. Dalle indagini eseguite e ampiamente spiegate nel **paragrafo i, si può affermare che verosimilmente l'immobile oggetto di pignoramento, realizzato prima del 01/09/1967, può essere considerato urbanisticamente regolare.**

A seguito del sopralluogo del 09/10/2024, dal confronto tra lo stato di fatto e la documentazione urbanistica (CILA 2019), sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2- Esistenza di una terrazza di copertura non censita in catasto
- 3- Foratura di una porzione di solaio per alloggiamento scala per accesso al sottotetto e alla terrazza di copertura;
- 4- Realizzazione di piccolo ripostiglio nella terrazza di copertura



■ FORMAZIONE DEI LOTTI

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



Arch. Rosa CONTI

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



R.G.E.
202/2023**Lotto
unico**

Edificio indipendente, per civile abitazione, ubicato nel Comune di Catania, nel quartiere San Giovanni Galermo, in via Mariani n. 18 al piano terra, costituito da ingresso su un grande disimpegno, una cucina – soggiorno, tre vani letto di cui uno matrimoniale, un bagno, una lavanderia, un sottotetto non abitabile, una terrazza di copertura e un piccolo ripostiglio nella terrazza. L'immobile è meglio identificato al N.C.E.U. del Comune di Catania Sezione urbana 02 *Foglio di mappa 3, Part.lla 101 sub 1 Cat. A/2*, cl. 2, consistenza **6,5 vani**, rendita € **688,18**, Superficie Totale **mq 149**, Superficie escluse aree scoperte **149 mq** – Via Mariani n 18 piano T – Catania

Valore stimato
del lotto:
€ 56.000,00

25

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 e verbale di giuramento.

La scrivente, con il deposito della presente relazione, costituita da 25 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, 28/02/2025**Esperto Stimatore**

dott. arch. Rosa CONTI

Arch. Rosa CONTI

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