

TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE
Esecuzioni mobiliari e immobiliari

R.G.E.
n° 518/2020

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA
“STIMA BENI IMMOBILI”

Procedura Esecutiva Immobiliare

Promossa da:

nei confronti di

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott.ssa VENERA FAZIO

ALLEGATI

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

ESPERTO STIMATORE:
dott. arch. ROSA CONTI



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

ESECUCIONI MOBILIARI E IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare: **Procedura esecutiva n. 518/2020 R.G.Es.***Creditore Procedente:* [REDACTED]*Debitore esecutato:* [REDACTED]*Giudice dell'Esecuzione:* **Dott.ssa Venera Fazio***Esperto stimatore:* **dott. Arch. Conti Rosa****-PERIZIA ESTIMATIVA-**

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

SOPRALLUOGO..... 4

RISPOSTE AI QUESITI DI CUI AL MANDATO..... 5

- a. Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti..... 5
- b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota. 7
- c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi..... 7
- d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio. 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. 9
- f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento. 9
- g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario. 10

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

i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità. 12

j. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 dpr n 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; 14

k. verifichi, inoltre, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. 15

l. In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota. 15

m. Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico; 15

n. Verifichi l'esistenza di formalità vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente; 15

o. Verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 16

p. Accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziali relativi al bene pignorato; 16

q. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD.4/REV). 17

r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento". 17

s. determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 cpc nuova formulazione); 19

t. Tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato; 21

u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice". 21

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

w. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura. 22

x. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. 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 condidente, in modo che le porzioni dell'altro condidente 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

Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente 22

Premessa

Con atto di pignoramento depositato, telematicamente, presso la cancelleria del Tribunale di Catania, il 16/09/2020 la Banca Agricola Popolare di Ragusa chiedeva, a mezzo del suo legale, Avv. Santi Pierpaolo Giacona, di voler sottoporre ad esecuzione forzata, per l'espropriazione, il bene immobile, di proprietà della società [REDACTED], di seguito descritto:

“Appartamento in Catania, Corso Martiri della Libertà n. 38, al primo piano scala D, di vani catastali 4, confinante a nord con area su Corso Martiri della Libertà, ad est con altro appartamento e vano scala, a sud con vano scala, ad ovest con altro appartamento; censito al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 69, particella 7399, sub 122, Corso Martiri della Libertà n. 38, p 1, cat. A/10, cl 3, vani 4”.

La S.V.Ill.ma in data 18/12/2024 ha nominato, in sostituzione del precedente esperto stimatore, la sottoscritta dott. arch. Rosa Conti, la quale, ricevuta, in data 19/12/2024, a mezzo pec, la suddetta nomina, in data 20/12/2024 prestava il giuramento di rito e dichiarava di accettare l'incarico (per via telematica) come da verbale che si allega alla presente relazione (Allegato 8).

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

- Nomina dell'esperto stimatore;
- Atto di pignoramento immobiliare depositato telematicamente il 16/09/2020 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 15/10/2020;
- Istanza di vendita depositata telematicamente in data 15/10/2020;
- Relazione notarile, ai sensi della L n. 302/1998, del 02/11/2020 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano.

Sopralluogo

In ottemperanza al mandato del Giudice, l'esperto, in data 09/01/2025, ha comunicato a parte procedente, a mezzo pec e a parte esecutata, a mezzo raccomandata a/r, l'inizio delle operazioni peritali da svolgersi in data 22/01/2025 alle ore 10.00, presso l'immobile pignorato sito in Corso Martiri della Libertà n. 38 nel Comune Catania. Contestualmente, invitava il debitore esecutato, a con-



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

tattare il creditore procedente, per raggiungere un accordo ed ottenere un'eventuale sospensione della procedura esecutiva.

Così come stabilito, **in data 22 Gennaio 2025 alle ore 10.00**, l'esperto si recava presso l'immobile pignorato.

In tale occasione era presente oltre la scrivente, arch. Rosa Conti e il suo collaboratore, il Geom. Marcello Cantone, il sig. [REDACTED] in qualità di parte esecutata.

L'esperto, subito dopo l'accesso, ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi eseguendo il rilievo planimetrico e fotografico dell'appartamento ubicato al piano primo. Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale dell'immobile, è stata verificata solo una lieve difformità della distribuzione degli spazi interni e la presenza di una finestra, oltre la porta-finestra, nel vano che affaccia nel cortile comune. Il debitore comunicava alla scrivente che l'amministratore di condominio è il rag. [REDACTED].

Le operazioni peritali si concludevano alle ore 10.46 redigendo apposito verbale che si allega alla presente relazione (Allegato 8).

Risposte ai quesiti di cui al mandato

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

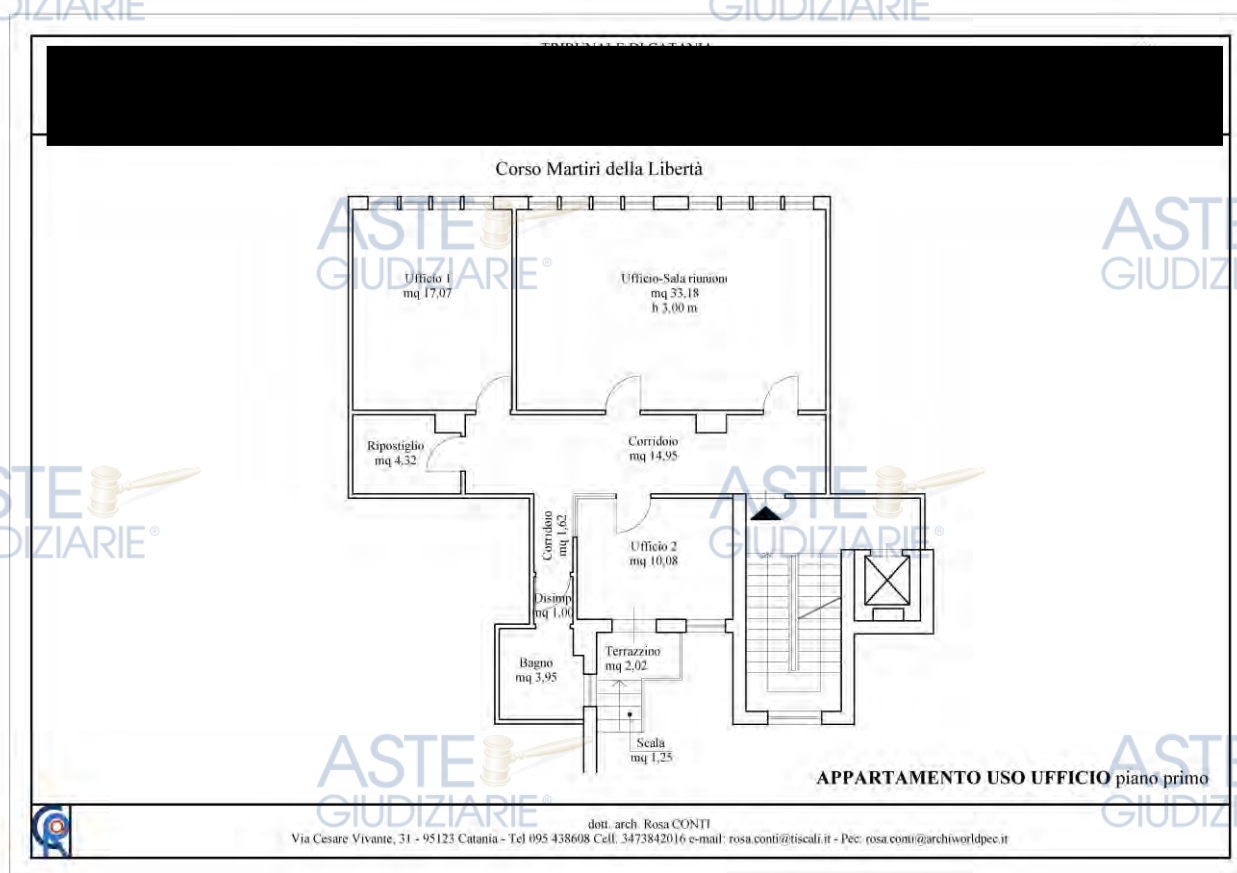
Il bene pignorato ubicato nel comune di Catania consiste in:

Appartamento ad uso ufficio (Fg 69 part.IIIa 7399 **sub 122**), al civico n. 38 Scala "D" di Corso Martiri della Libertà. Ubicato al piano primo, con ascensore, è costituito da ingresso su corridoio, due uffici di medie dimensioni, un grande ufficio-sala riunioni, un ripostiglio, un bagno, un altro piccolo corridoio e un disimpegno davanti il bagno. Completa l'appartamento un terrazzino, sul lato del cortile interno, con una scala che consente l'accesso diretto al cortile.



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

Dati Catastali

Comune di CATANIA								
Foglio	Part.IIIa	Sub	Categ.	Classe	Vani /Consiste nza	Rendita	Sup. Catastale Totale	Sup. Catastale Escluse aree scoperte
69	7399	122	A/10	3	4 vani	€ 2086,49	100 mq	/
Intestato		[REDACTED], con sede in Catania C.F. 02200170872						
Indirizzo		Corso Martiri della Libertà n. 38 Piano 1						

Come desunto dal sopralluogo effettuato in data 22/01/2025 l'appartamento confina:

a nord: con Corso Martiri della Libertà;

ad est: con vano scala condominiale e proprietà altra ditta;

a sud: con proprietà altra ditta, cortile condominiale e vano scala condominiale;

ad ovest: con proprietà altra ditta;



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 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 la correttezza dei dati riportati nel pignoramento e nella nota di trascrizione, accertando altresì che il pignoramento **ha colpito l'intero immobile, per la quota di 1/1, appartenente a** [REDACTED]

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] con sede in Catania C.F.02200170872 **per la quota di 1/1.**

L'immobile è pervenuto a parte esecutata a seguito di **atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 05/05/2009, rogito del Notaio Carmela Lo Giudice rep. n. 24043** raccolta n. 12604 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 14/05/2009 al registro particolare n. 18298 e registro generale n. 29653. Con il suddetto atto la società [REDACTED] con sede a Catania C.F. 02200170872, mutava denominazione divenendo [REDACTED] con sede a Catania C.F.02200170872.

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.

È stata accertata l'esatta provenienza del bene pignorato ovvero, il cespite pignorato è pervenuto a parte esecutata [REDACTED] a seguito di atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 05/05/2009, rogito del Notaio Carmela Lo Giudice rep. n. 24043 raccolta n. 12604 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

14/05/2009 al registro particolare n 18298 e registro generale n 29653. La società [REDACTED] subentra alla precedente società denominata [REDACTED].

Alla società [REDACTED] l'immobile è pervenuto a seguito di atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 30/12/2004, rogito del Notaio Giorgio Licciardello rep. n. 62758 **trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 12/01/2005 al registro particolare n 1535 e registro generale n 2091.** La società [REDACTED] subentra alla precedente società denominata [REDACTED].

Alla società [REDACTED] l'immobile è pervenuto a seguito di atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 08/10/2001, rogito del Notaio Barbaro Las Casas rep. n. 76325 **trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 24/10/2001 al registro particolare n 29432 e registro generale n 38845.** La società [REDACTED] subentra alla precedente società denominata [REDACTED].

Alla società [REDACTED] l'immobile è pervenuto a seguito di atto di compravendita del 03/10/1990, rogito del Notaio Ercole Ponte rep. n. 44668 raccolta 13106 **trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 08/10/1990 al registro particolare n 32150 e registro generale n 41464,** tra la società [REDACTED] da una parte e [REDACTED] dall'altra. Si evidenzia che la società acquirente, indicata nell'atto di compravendita del 1990, è la società di [REDACTED], ma l'atto di mutamento della ragione sociale del 2001, indica la [REDACTED]. Le due società pur avendo mantenuto lo stesso codice fiscale hanno una denominazione differente. Non è stato reperito l'atto di mutamento di denominazione sociale, e quindi la sua trascrizione, da [REDACTED] a [REDACTED].

Sembrerebbe mancare la continuità delle trascrizioni, nel ventennio antecedente la data del pignoramento, ma si rimette ogni valutazione e decisione al G.E.

¹ Vedi visura camerale storica (Allegato4)



CRONOLOGIA CONTINUITA' TRASCRIZIONI

	Data	Tipologia Atto	Reg part./Reg Gen	Pubblico Uff.
1	14/05/2009	Atto di mutamento di denominazione (fg 69 part.IIIa 76399 sub 122)	18298/29653	Carmela Lo Giudice
2	12/01/2005	Atto di mutamento di denominazione (fg 69 part.IIIa 76399 sub 122)	1535/2091	Giorgio Licciardello
3	24/10/2001	Atto di mutamento di denominazione (fg 69 part.IIIa 76399 sub 122)	29432/38845	Barbaro Las Casas
/	/	/	/	/
4	08/10/1990	Atto di compravendita (fg 69 part.IIIa 76399 sub 122)	32150/41464	Ercole Ponte

Si allega, alla presente, l'atto di compravendita di [REDACTED] del 03/10/1990 a firma del notaio Ercole Ponte e la visura camerale storica della società [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 29/04/2025, eseguita per l'immobile pignorato è stato desunto che su di esso gravano le seguenti trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli:

1- **ISCRIZIONE del 15/06/2006 di Ipoteca volontaria.** Registro particolare 11759 Registro generale 40467 – derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Pubblico Ufficiale notaio Barbaro Las Casas, Capitale € 100.000,00 durata 15 anni, a favore di **Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni** con sede in Ragusa C.F. 00026870881, per la quota di 1/1, contro [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Catania C.F. 02200170872 per la quota di 1/1

Unità negoziale n.1 Immobile n.1 Catania al Fg 69 part. 7399 sub 122

2- **ISCRIZIONE del 17/02/2010 di Ipoteca legale.** Registro particolare 3151 Registro generale 9439 – derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73, Pubblico Ufficiale: Serit



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

Sicilia SpA Agente della Riscossione, Capitale: € 4.409,19, a favore di **Serit Sicilia SpA Agente della Riscossione** con sede in Catania C.F. 04739330829 per la quota di 1/1 contro [REDACTED] con sede in Catania C.F. 02200170872 per la quota di 1/1

Unità negoziale n.1 Immobile n.1 Catania al Fg 69 part. 7399 sub 122

- 3- **TRASCRIZIONE del 15/10/2020 per Verbale di pignoramento immobili.** Registro particolare 25858 Registro generale 39819 – Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. Corte D'Appello di Catania, a favore di **Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni** con sede in Ragusa C.F. 00026870881, per la quota di 1/1, contro [REDACTED] con sede in Catania C.F. 02200170872 per la quota di 1/1
- Unità negoziale n.1 Immobile n.1 Catania al Fg 69 part. 7399 sub 122

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

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

Appartamento ad uso ufficio ubicato al piano primo del Comune di Catania (CT) *Foglio di mappa 69, Part.lla 7399 sub 122 Cat. A/10, cl. 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 100 mq, rendita € 2086,49* – Corso Martiri della Libertà n. 38 Piano 1 – Catania (CT)

Intestatario:

[REDACTED] con sede in Catania C.F. 02200170872 per la quota di 1/1.

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

Nota dell'esperto:

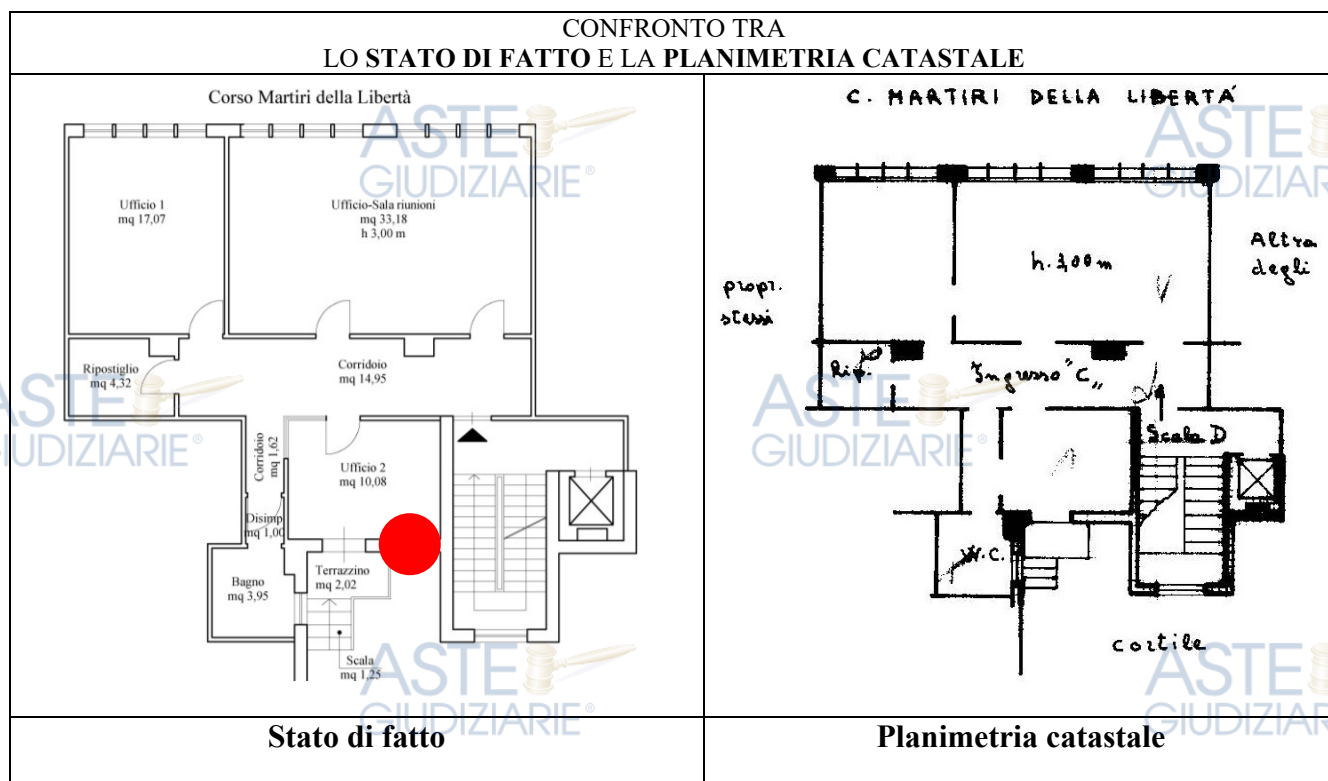
A seguito del sopralluogo del 22/01/2025, tra la planimetria catastale, depositata al catasto fabbricati, e lo stato di fatto dell'immobile, è stata rilevata una **diversa distribuzione degli spazi interni** dell'appartamento e l'apertura di una finestra, oltre la porta-finestra, nell'ufficio 1 che affaccia nel cortile interno (Foto 38-Allegato 1). L'esperto evidenzia che la predetta finestra è presente nel pro-



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

getto approvato reperito presso l'archivio storico del Comune di Catania, pertanto si tratta solo di una dimenticanza grafica che può essere facilmente regolarizzata presso il catasto.



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*

Titoli autorizzativi.

Dalle informazioni ricevute presso l'archivio storico del Comune di Catania l'esperto ha verificato che l'edificio in cui è ubicato l'immobile pignorato è stato realizzato a seguito di **licenza edilizia n. 267 del 18/03/1968** e successiva **autorizzazione di abitabilità del 21/02/1970** (Allegato 5)

Conformità urbanistica

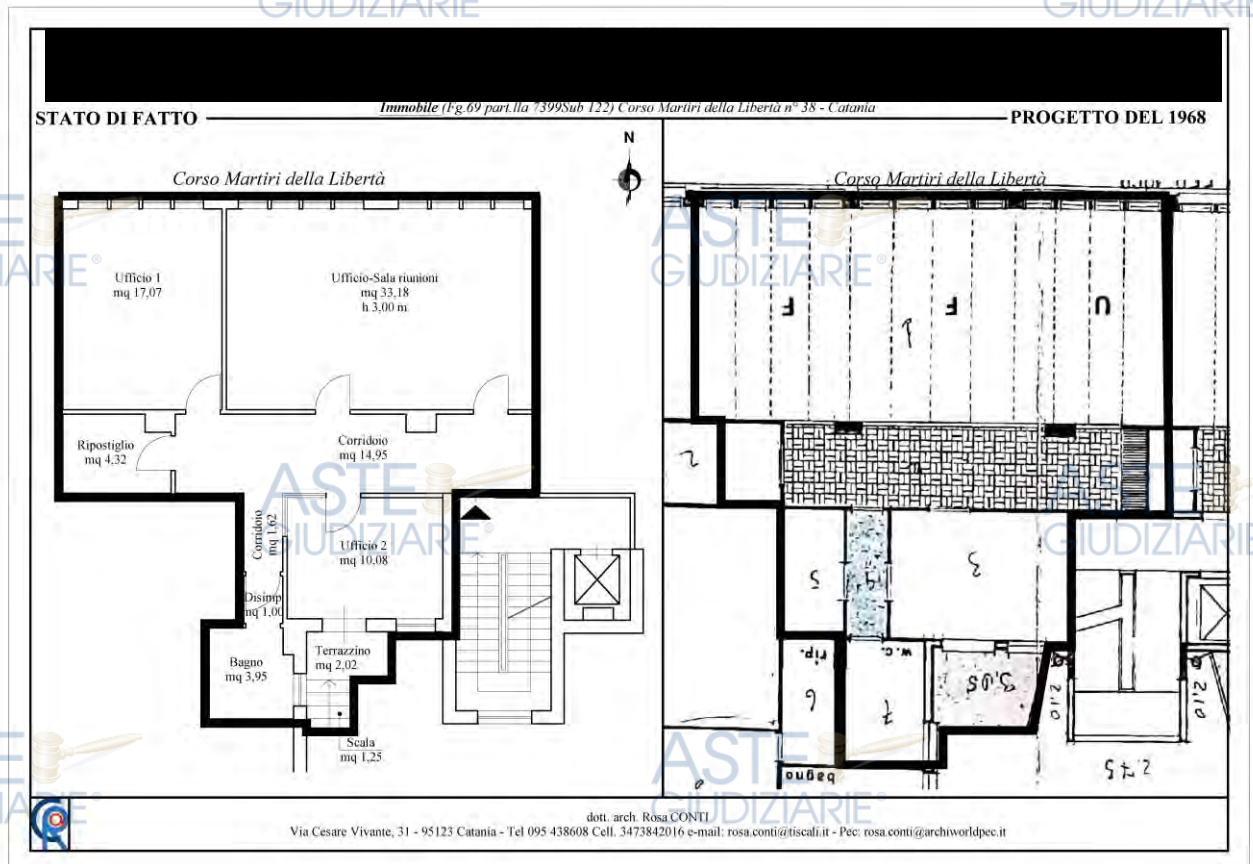
Dal confronto tra il progetto approvato e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo eseguito in data 22/01/2025 si è appurato che l'immobile presenta le seguenti difformità:

1. Modifica del perimetro dell'unità immobiliare: il perimetro esterno dell'unità immobiliare nello stato di fatto è leggermente diverso da quello dell'unità immobiliare rappresentato nel progetto del 1968. Verosimilmente durante l'esecuzione dei lavori sono state apportate delle modifiche nella distribuzione interna dei vari appartamenti dell'edificio, senza però aggiornare gli elaborati grafici all'ufficio tecnico. La suddetta ipotesi è avvalorata dal fatto che il perimetro esterno della planimetria nello stato di fatto corrisponde al perimetro esterno dell'appartamento rappresentato nella planimetria catastale d'origine del 1970 e corrisponde anche alla distribuzione degli ambienti indicati nel certificato di abitabilità² del 1970
2. Realizzazione di una piccola scala esterna che ha messo in collegamento il terrazzino con il cortile condominiale. Verosimilmente la suddetta scala è stata realizzata in fase di costruzio-

² Un appartamento, al primo piano, da adibire ad ufficio, lato nord-ovest, di tre vani di cui due unificati e sei accessori (ingresso-corridoio-stanzino-ripostiglio-bagno-office)



ne dell'intero edificio e ancora una volta non sono stati aggiornati gli elaborati grafici presso l'ufficio tecnico. Infatti non solo la scala è già indicata nella planimetria catastale d'origine del 1970, ma anche gli altri appartamenti dello stesso piano, sono collegati con il cortile anch'essi con una scala.



In definitiva a seguito della realizzazione dell'edificio sono state apportate delle lievi modifiche rispetto al progetto originario depositato al Comune, che non sono poi state aggiornate graficamente presso l'ufficio tecnico. Pertanto in considerazione di quanto detto precedentemente, ai fini della ricostruzione dello stato originario dell'immobile, si assume come riferimento la planimetria catastale del 1970. Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale si evidenzia una **diversa distribuzione degli spazi interni** consistenti:

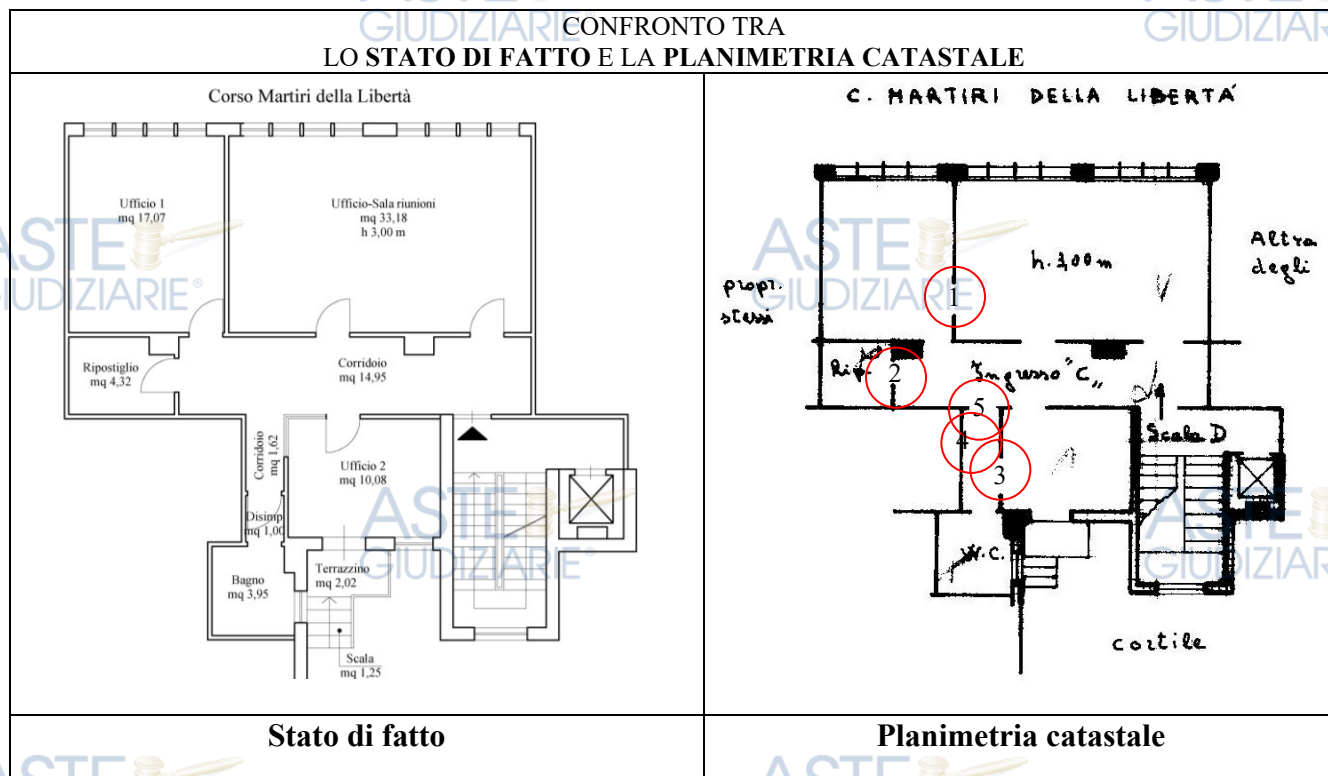
- 1- Chiusura della porta tra l'ufficio1 e l'ufficio-sala riunioni;



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

- 2- Spostamento della porta di accesso al ripostiglio;
- 3- Chiusura della porta dell'ufficio 2 verso il corridoio piccolo;
- 4- Realizzazione di un disimpegno davanti il bagno;
- 5- Eliminazione della porta tra il corridoio grande e quello piccolo.



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

L'immobile pignorato non presenta abusi edilizi che possono essere regolarizzati ai sensi dell'art. 36 del Dpr 380/2001, tuttavia l'unica difformità da prendere in considerazione è la difformità riguardante **la diversa distribuzione degli spazi interni** che è regolarizzabile presso l'ufficio tecnico del Comune di Catania presentando una CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria. La diversa distribuzione degli spazi interni è regolarizzabile pagando una sanzione pari a € 1000,00 più i diritti di segreteria di circa € 160,00.



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

Si evidenzia che il suddetto importo potrebbe essere soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia.

Alle spese su indicate va aggiunto l'onorario del professionista di circa € **1.500,00** per la redazione degli elaborati necessari da presentare presso il Comune di Catania e l'aggiornamento catastale con procedura Docfa

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

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

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

Gli immobili pignorati non hanno abusi che non siano in alcun modo sanabili.

*m. Verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico;*

L'esperto non è a conoscenza di vincoli gravanti sul bene pignorato.

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

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

I/- ISCRIZIONE del 15/06/2006 di Ipoteca volontaria. Registro particolare 11759 Registro generale 40467 –a favore di **Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni** contro [REDACTED]



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

2- **ISCRIZIONE del 17/02/2010 di Ipoteca legale.** Registro particolare 3151 Registro generale 9439 –a favore di **Serit Sicilia SpA Agente della Riscossione** contro [REDACTED]

3- **TRASCRIZIONE del 15/10/2020 per Verbale di pignoramento immobili.** Registro particolare 25858 Registro generale 39819 – a favore di **Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni** contro [REDACTED].

*o. Verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico, e non vi è stata affrancazione da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà, sul bene del debitore, non è derivato da alcuno dei suddetti titoli, ma è di esclusiva proprietà di parte esecutata [REDACTED]. in quanto derivato da **atto di mutamento di denominazione sociale e precedente atto di compravendita.**

*p. Accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali **spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;***

Il condominio è regolarmente costituito ed è amministrato dall'amministratore pro tempore Rag. [REDACTED] che ha fornito le seguenti informazioni:

- I millesimi di proprietà delle spese generali sono 9,90;
- L'importo annuo delle spese condominiali ordinarie sono € 480,00;
- Le spese generali straordinarie deliberate ma non ancora scadute sono € 2.239,31;
- Le spese condominiali scadute non ancora pagate sono € 9.212,00;
- Le spese condominiali straordinarie già deliberate scadute e non ancora pagate sono € 4.450,63

Pertanto le spese condominiali (ordinarie e straordinarie) scadute e non ancora pagate sono pari a € 13.662,63.

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



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

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

In occasione del sopralluogo l'immobile non era occupato da nessuno.

r. **elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento".**

Si tratta di un appartamento per uso ufficio, sito nel Comune di Catania, nel corso Martiri della Libertà, un'importante arteria urbana di Catania, situata nel cuore del centro storico e oggetto da anni di un controverso progetto di risanamento che ha incontrato numerosi ostacoli e ritardi. A pochi passi dalla stazione centrale è ben collegata con le principali arterie della città. La zona è ricca di aree residenziali e soprattutto commerciali essendo a pochi passi dal Corso Sicilia, da sempre considerato il polo commerciale e direzionale ospitando sedi bancarie e uffici.

Il fabbricato è stato costruito, con struttura portante in travi e pilastri in c.a., a seguito di **Licenza edilizia n. 267 del 16/03/1968** e successiva **autorizzazione di abitabilità del 21/02/1970**.

L'appartamento ad uso ufficio, ubicato al primo piano con ascensore, è molto luminoso ed è composto da un due uffici di medie dimensioni, un grande ufficio-sala riunioni, un ripostiglio, due corridoi, un disimpegno e un bagno. Completa l'appartamento un piccolo terrazzino collegato al cortile interno da una scala.

Tutti i vani prendono luce ed aria da finestre e/o porte –finestre che affacciano su Corso Martiri della Libertà e sul cortile condominiale.



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

Gli **infissi esterni** sono in alluminio anodizzato senza vetro camera, mentre gli **infissi interni** sono in metallo con vetro. La **pavimentazione** è in laminato in tutti i vani, ad eccezione del bagno. Le **pareti** sono tutte tinteggiate, ad eccezione delle pareti del bagno che sono rivestite con piastrelle di ceramica e di una porzione di parete dell'ufficio 2 che è realizzata con una struttura in alluminio e vetro (Foto 33-Allegato 1).

Il **bagno** è di forma regolare, dotato di wc, bidet e lavabo.

L'appartamento è dotato di **impianto di riscaldamento** con termosifoni in alluminio e da un impianto di riscaldamento e raffrescamento centralizzato.

L'impianto elettrico è di tipo selettivo dotato di differenziale.

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

L'**altezza utile interna** dell'appartamento è di m 3,00.

La **superficie utile abitabile (Su)** dell'appartamento è pari a **mq 86,17**, ed è così suddivisa:

	ambienti unità immobiliare	Superficie Utile [mq]
Piano 1	Ufficio 1	17,07
	Ufficio 2	10,08
	Ufficio-sala riunioni	33,18
	Ripostiglio	4,32
	Bagno	3,95
	Corridoio grande	14,95
	Corridoio piccolo	1,62
	Disimpegno	1,00
	Totale Superf. Utile abitazione	86,17
Piano 1	Terrazzino	2,02
	Scala	1,25
	Totale aree scoperte	3,27

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;



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

- 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 dell'immobile sono state ricavate le seguenti superfici commerciali:

APPARTAMENTO USO UFFICIO					
Immobile	Superficie effettiva lorda		Coefficienti di ragguaglio	Superficie convenzionale	
Piano 1	mq	96,30	1,00	mq	96,30
Terrazzino+scala	mq	3,49	0,10	mq	0,35
Tot. superfici	mq	99,79		mq	96,65

La superficie commerciale dell'appartamento ad uso ufficio è pari a 96,65 mq che si arrotonda a **97,00 mq**.

s. *determini il **valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolamentazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 cpc nuova formulazione);*

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

Metodo per capitalizzazione del reddito

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

Si può ritenere congruo l'importo pari a **€ 700,00 mensili**:



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

Reddito lordo annuo:	€ 700,00 x 12 =	€ 8.400,00
Detrazione per spese di manutenzione:	€ 8.400,00 x 25% =	€ 2.100,00
Reddito annuo netto:	€ 8.400,00 - € 2.100,00 =	€ 6.300,00
Valore stimato :	€ 6.300,00/0.05 =	€ 126.000,00

Metodo per confronto dei valori unitari

Tale metodo consente di stabilire il probabile valore dell'immobile in esame attraverso l'analogia con altri immobili aventi caratteristiche simili e presenti nella zona in esame. Da informazioni raccolte in loco, da conoscenze personali del mercato di compravendita, di unità immobiliari ubicati in posizione analoga e con destinazione e caratteristiche, estrinseche ed intrinseche, assimilabili all'immobile in questione, si ritiene opportuno assumere come parametro di stima il valore unitario di € 1.300,00 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	Portiere	Primo piano (con ascensore)	Affaccio su strada principale
0.90	0.90	1.05	1,10	1,15

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

$$\text{coeff. globale unico} = 1,0758$$

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'appartamento:

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

$$V_i = \text{mq } 97,00 \times \text{€ } 1300,00/\text{mq} \times 1,0758 = \text{€ } 135.658,38$$



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

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

$$(\text{€ } 126.000,00 + 135.658,38) / 2 = \text{€ } 130.829.19$$

Il probabile valore di mercato del cespite pignorato a cui è pervenuta la sottoscritta è pari a € 130.829.19 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;
- € 1.500,00 per onorario professionista per la redazione degli elaborati necessari da presentare presso gli uffici di competenza e per aggiornamento catastale con procedura Docfa.
- € 13.662,63 per oneri condominiali.

Applicando la decurtazione di cui sopra pari a € 16.322,63 il probabile valore commerciale del cespite, oggetto di stima, a cui è pervenuta la sottoscritta, è pari a:

$$\text{€ } 130.829,19 - \text{€ } 16.322,63 = \text{€ } 114.506,56$$

t. Tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;

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

$$\text{€ } 114.506,56 - 15\% = \text{€ } 97.330,57$$

Il suddetto valore si arrotonda ad **€ 97.000,00 (Euro novantasettemila/00)**

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

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato si ritiene opportuno ed economicamente più conveniente, oltreché più appetibile procedere alla vendita dell'immobile **in un unico lotto.**



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

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

In formato digitale è stata allegata una idonea documentazione fotografica (Allegato 1), oltreché la planimetria catastale (Allegato 3) dell’immobile sito in Catania, in Corso Martiri della Libertà n. 38.

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

L’immobile pignorato è di proprietà di [REDACTED]

■. **per la quota di 1/1.** La quota di pertinenza del debitore esecutato **copre il 100% del valore stimato.**

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

L’immobile pignorato 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.

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], con sede in Catania
C.F.02200170872 **per la quota di 1/1.**

■ **CREDITORE PROCEDENTE:**

[REDACTED] con sede in Messina (TV) C.F. 01787570835

■ **IMMOBILE PIGNORATO**

Il pignoramento ha colpito la seguente unità immobiliare nel Comune di Catania:

Appartamento ad uso ufficio (Fg 69 part.IIIa 7399 sub 122), al civico n. 38 Scala "D" di Corso Martiri della Libertà. Ubicato al primo piano con ascensore, è molto luminoso ed è composto da un due uffici di medie dimensioni, un ufficio-sala riunioni, un ripostiglio, due corridoi, un disimpegno e un bagno. Completa l'appartamento un piccolo terrazzino collegato al cortile interno da una scala.

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

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

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

L'immobile pignorato risulta in capo al debitore esecutato [REDACTED]
[REDACTED], con sede in Catania C.F.02200170872 **per la quota di 1/1.**

■ **CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI**

Sembrerebbe mancare la continuità delle trascrizioni, nel ventennio antecedente la data del pignoramento, ma si rimette ogni valutazione e decisione al G.E.

CRONOLOGIA CONTINUITA' TRASCRIZIONI

	Data	Tipologia Atto	Reg part./Reg Gen	Pubblico Uff.
1	14/05/2009	Atto di mutamento di denominazione (fg 69 part.IIIa 76399 sub 122)	18298/29653	Carmela Lo Giudice
2	12/01/2005	Atto di mutamento di denomi-	1535/2091	Giorgio Licciardello



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

		nazione (fg 69 part.IIIa 76399 sub 122)		
3	24/10/2001	Atto di mutamento di denominazione (fg 69 part.IIIa 76399 sub 122)	29432/38845	Barbaro Las Casas
/	/	/	/	/
4	08/10/1990	Atto di compravendita (fg 69 part.IIIa 76399 sub 122)	32150/41464	Ercole Ponte

■ ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **ISCRIZIONE del 15/06/2006 di Ipoteca volontaria.** Registro particolare 11759 Registro generale 40467
- **ISCRIZIONE del 17/02/2010 di Ipoteca legale.** Registro particolare 3151 Registro generale 9439
- **TRASCRIZIONE del 15/10/2020 per Verbale di pignoramento immobili.** Registro particolare 25858 Registro generale

■ REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli autorizzativi.

Dalle informazioni ricevute presso l'archivio storico del Comune di Catania l'esperto ha verificato che l'edificio in cui è ubicato l'immobile pignorato è stato realizzato a seguito di **licenza edilizia n. 267 del 18/03/1968** e successiva **autorizzazione di abitabilità del 21/02/1970**.

Conformità urbanistica

Dal confronto tra il progetto approvato e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo eseguito in data 22/01/2025 si è appurato che l'immobile presenta le seguenti difformità:

- 1- Modifica del perimetro dell'unità immobiliare: il perimetro esterno dell'unità immobiliare nello stato di fatto è leggermente diverso da quello dell'unità immobiliare rappresentato nel progetto del 1968. Verosimilmente durante l'esecuzione dei lavori sono state apportate delle modifiche nella distribuzione interna dei vari appartamenti dell'edificio, senza però aggiornare gli elaborati grafici all'ufficio tecnico. La suddetta ipotesi è avvalorata dal fatto che il perimetro esterno



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

della planimetria nello stato di fatto corrisponde al perimetro esterno dell'appartamento rappresentato nella planimetria catastale d'origine del 1970 e corrisponde anche alla distribuzione degli ambienti indicati nel certificato di abitabilità³ del 1970

- 2- Realizzazione di una piccola scala esterna che ha messo in collegamento il terrazzino con il cortile condominiale. Verosimilmente la suddetta scala è stata realizzata in fase di costruzione dell'intero edificio e ancora una volta non sono stati aggiornati gli elaborati grafici presso l'ufficio tecnico. Infatti non solo la scala è già indicata nella planimetria catastale d'origine del 1970, ma anche gli altri appartamenti dello stesso piano, sono collegati con il cortile anch'essi con una scala.

In definitiva a seguito della realizzazione dell'edificio sono state apportate delle lievi modifiche rispetto al progetto originario depositato al Comune, che non sono poi state aggiornate graficamente presso l'ufficio tecnico. Pertanto in considerazione di quanto detto precedentemente, ai fini della ricostruzione dello stato originario dell'immobile, si assume come riferimento la planimetria catastale del 1970. Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale si evidenzia una **diversa distribuzione degli spazi interni** consistenti:

- 1- Chiusura della porta tra l'ufficio 1 e l'ufficio-sala riunioni;
- 2- Spostamento della porta di accesso al ripostiglio;
- 3- Chiusura della porta dell'ufficio 2 verso il corridoio piccolo;
- 4- Realizzazione di un disimpegno davanti il bagno;
- 5- Eliminazione della porta tra il corridoio grande e quello piccolo.

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:

³ Un appartamento, al primo piano, da adibire ad ufficio, lato nord-ovest, di tre vani di cui due unificati e sei accessori (ingresso-corridoio-stanzino-ripostiglio-bagno-office)

Lotto unico	Appartamento ad uso ufficio (Fg 69 part.IIIa 7399 sub 122), al civico n. 38 Scala “D” di Corso Martiri della Libertà. Ubicato al piano primo, con ascensore, è costituito da ingresso su corridoio, due uffici di medie dimensioni ed un grande ufficio-sala riunioni, un ripostiglio, un bagno, un altro piccolo corridoio e un disimpegno davanti il bagno. Completa l'appartamento un terrazzino, sul lato del cortile interno, con una scala che consente l'accesso diretto al cortile. È meglio identificato al N.C.E.U. del Comune di Catania <i>Foglio di mappa 69 Part.IIIa 7399 sub 122 Cat. A/10</i> , cl. 3, consistenza 4 vani , superficie catastale totale 100 mq , rendita € 2086,49 – Corso Martiri della Libertà n. 38 – Catania	Valore stimato del cespite: € 97.000,00
--------------------	---	---

Allegati.

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

La scrivente, esperto stimatore, con il deposito della presente relazione, costituita da 26 pagine dattiloscritte e 8 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, 16/05/2025

L'esperto stimatore
dott. arch. Rosa CONTI

Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it