

Esecuzioni immobiliari

Esecuzione Immobiliare: n° 608/2020 R.G.E.

Creditore procedente: BCC NPLS 2018 Srl

Debitore esecutato:

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Venera Fazio

Esperto Stimatore dott. arch. Rosa Conti

-PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA-
Stima beni immobili

PREMESSA	3
SOPRALLUOGO	3
RISPOSTE AI QUESITI DI CUI AL MANDATO	4
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	4
b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota. 6	6
c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi	6
d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio	7
e. segnali tempestivamente al giudice l'impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente.	8
f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.	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 provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario.	9
h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente	10
i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli	

- estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità 10
- j. 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 11
- 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. 12
- 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 12
- 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 13
- n. Verifichi l'esistenza di formalità vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente 13
- 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 13
- 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 14
- 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) 14
- 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" 14
- 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 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); 17
- 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; 19
- 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 19



Arch. Rosa CONTI

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



v. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati..... 19

w. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore executato, 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..... 19

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..... 19

CONCLUSIONI..... 20

ALLEGATI..... 23



Arch. Rosa CONTI

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



Premessa

Con atto di pignoramento depositato, telematicamente, presso la cancelleria del Tribunale di Catania il 22/10/2020, la società BCC NPLS 2018 Srl chiedeva, a mezzo del suo legale avv. Elio Ludini, di voler sottoporre a pignoramento, l'immobile, di proprietà dei signori

di seguito descritto:

- *“di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione, con le relative accessioni, pertinenze e frutti, il seguente immobile intestato, per la quota del 50% ciascuno, dei predetti debitori e precisamente: nel Comune di Catania, via Zia Lisa 31, appartamento di vani 5,5 censito al **catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio 36 particella 347 sub 52 categoria catastale A/2”.***

Il G.E. dott.ssa Venera Fazio in data 09/01/2024 ha nominato, quale esperto per la stima degli immobili, la sottoscritta dott. arch. Rosa Conti, la quale, ricevuta la suddetta nomina, a mezzo pec, in data 11/01/2024, nello stesso giorno prestava il giuramento di rito e dichiarava di accettare l'incarico (per via telematica) come da verbale che si allega alla presente relazione (Allegato 7).

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

- Decreto di nomina esperto per la stima dei beni pignorati;
- Atto di pignoramento immobiliare depositato telematicamente il 22/10/2020;
- Istanza di vendita depositata telematicamente il 23/10/2020;
- Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della L. n. 302/1998 a firma del notaio Anna Calvelli, depositata telematicamente il 23/11/2020;

Sopralluogo

In ottemperanza al mandato del Giudice, l'esperto ha contattato telefonicamente il legale dei debitori esecutati, invitandolo a contattare il creditore procedente, per raggiungere un accordo ed ottenere un'eventuale sospensione della procedura esecutiva. Contestualmente ha concordato la data del sopralluogo da svolgersi il 01/02/2024. L'esperto così ha proceduto comunicando, a mezzo pec, in data 19/01/2024, a parte procedente e a parte esecutata l'inizio delle operazioni peritali da svolgersi in data 01/02/2024 alle ore 16.30, presso l'immobile pignorato sito in via Zia Lisa 31, nel



Arch. Rosa CONTI

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

Comune Catania. Così come stabilito, in data 01 Febbraio 2024 alle ore 16.30, l'esperto si recava presso l'immobile pignorato.

In tale occasione era presente oltre la scrivente, arch. Rosa Conti e il suo collaboratore, il la Sig.ra in qualità di madre di parte eseguita, che ha permesso l'accesso all'immobile pignorato.

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, e verificando una lieve difformità nella distribuzione degli spazi interni e nella realizzazione di una veranda, adibita a cucina, nel balcone est. La sig.ra dichiarava che nel palazzo non è stato costituito un condominio e che le spese vengono ripartite in parti uguali tra i condomini. Dichiarava inoltre che sia che non sono coniugati e che occupa l'immobile insieme alla nonna.

Le operazioni peritali si concludevano alle ore 17.10 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.*

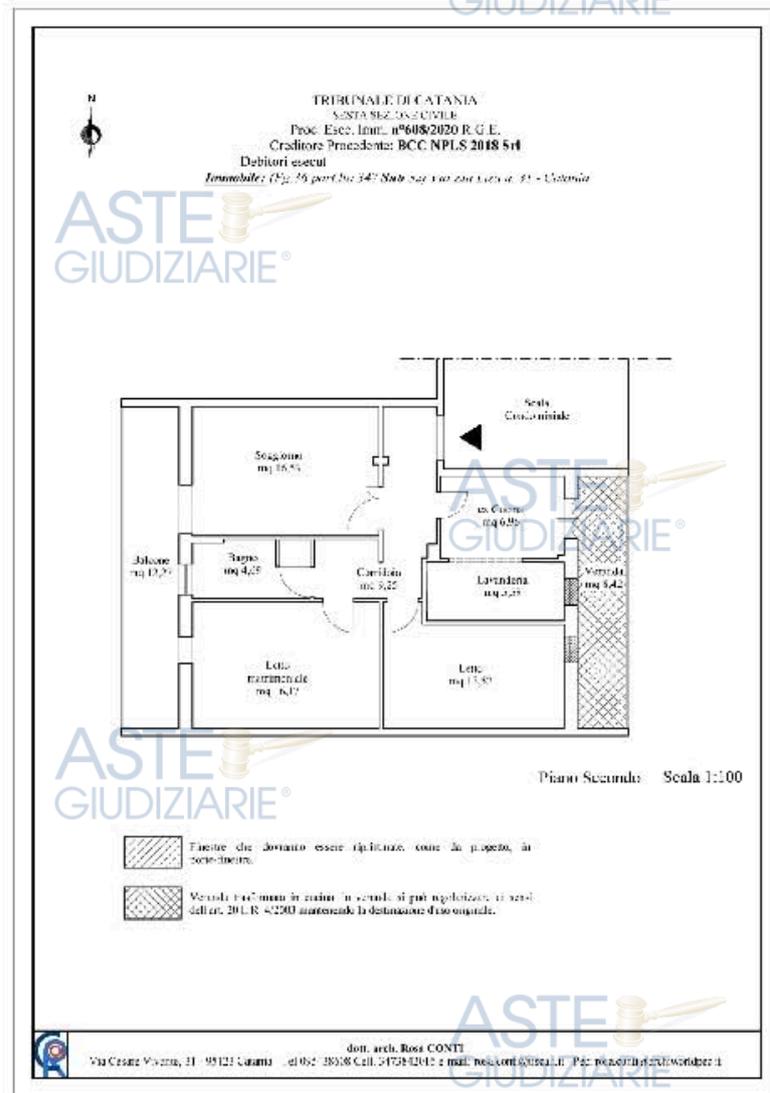
Il bene pignorato consiste in:

Appartamento per civile abitazione, ubicato nel Comune di Catania, in via Zia Lisa, 31 al piano secondo senza ascensore, di un edificio costruito dall'LACP intorno agli inizi degli anni '70, costituito da un ingresso-corridoio, da un soggiorno, da due vani letto di cui uno matrimoniale, un bagno e da un vano costituito dalla fusione dell'ex cucina con la lavanderia, unificati attraverso la demolizione di una porzione di parete, creando così un unico ambiente e utilizzando come lavanderia solo una piccola porzione del vano (Foto 38-39). Nel balcone che affaccia sul prospetto est, per l'intera superficie, è stata realizzata una veranda che è stata adibita a cucina (Foto 32-33). Completa l'appartamento un balcone sul prospetto ovest.



Arch. Rosa CONTI

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



L'immobile pignorato risulta censito presso il N.C.E.U. del Comune di Catania come segue:

Comune di CATANIA								
Foglio	Part.IIa	Sub	Categ.	Classe	Vani /Consistenza	Rendita	Sup. Catastale Totale	Sup. Catastale Escluse aree scoperte
36	347	52	A/2	3	5,5 vani	€ 525,49	92 mq	86 mq
Intestatario								
1	_____ nata a _____							
2	_____ nato a _____							
Indirizzo		Via Zia Lisa n. 31, piano 2						



Arch. Rosa CONTI

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

Come desunto dalla planimetria catastale oltre che dal sopralluogo effettuato in data 01/02/2024,

l'immobile pignorato **confina**:

a Nord: con vano scala condominiale e proprietà

ad Est: con spazio comune;

a Sud: con proprietà di

ad Ovest: con spazio comune;

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

La scrivente ha verificato i dati riportati nel pignoramento e nella nota di trascrizione, accertando che **il pignoramento ha colpito l'intero immobile di proprietà di** . . . e

ciascuno per la quota di 1/2.

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:

1- . . . nato a . . . C.F. . . . **proprietario**
per 1/2.

2- . . . nata a . . . C.F. . . . **proprietaria per**
1/2.

L'immobile è pervenuto a parte eseguita a seguito di **atto di compravendita del 04/05/2011, rogito del Notaio Carmela Portale rep. n. 44642 raccolta n. 8328** trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 30/05/2011 al registro particolare n 21153 e registro generale n 29701. Con il suddetto atto i Signori . . . **acquistavano: "Appartamento per civile abitazione, posto al piano secondo, composto da 5,5 vani catastali, confinante con proprietà :**



Arch. Rosa CONTI

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

proprietà
oro aventi causa e spazi condominiali, salvo altri e più attuali confini;
censito al catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio 36, particella 347, sub 52 zona censuaria 1 cat. A/2, cl. 3, vani 5,5, RC 525,49. Fa parte della vendita la proporzionale comproprietà degli spazi comuni per legge e per la situazione dei luoghi”.

Da quanto dichiarato nell'atto di compravendita e confermato in sede di sopralluogo,

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

E' stata accertata l'esatta provenienza del bene pignorato ovvero, il cespite è pervenuto a parte eseguita per atto di compravendita del notaio Carmela Portale del 04/05/2011 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 30/05/2011 al registro particolare n 21153 e registro generale n 2970¹ da una parte e

dall'altra.

A. l'immobile era pervenuto :

- per 1/2 indiviso per atto di compravendita del notaio Francesco Attaguile del 11/06/1997 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 11/07/1997 al registro particolare n 16639 e registro generale n 21745 tra da una parte e l dall'altra;
- per 1/6 indiviso a seguito di successione ereditaria 06/08/2000 Volume 3777 n. 2 per la morte di trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 06/12/2011 al registro particolare n 45654 e registro generale n 62129 e successiva accettazione tacita di eredità del 04/05/2011 rep.44642 raccolta 8328 notaio Carmela Portale trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 30/05/2011 al registro particolare n 21152 e registro generale n 29700.

A era

pervenuto a ciascuno per la quota di 1/12 a seguito di successione ereditaria 06/08/2000 Volume 3777 n. 2 per la morte di trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 06/12/2011 al registro particolare n 45654 e registro generale n 62129 e successiva



Arch. Rosa CONTI

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

accettazione tacita di eredità del 04/05/2011 rep.44642 raccolta 8328 notaio Carmela Portale trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 30/05/2011 al registro particolare n 21152 e registro generale n 29700

A l'immobile era pervenuto, ciascuno per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, a seguito di atto di compravendita del notaio Francesco Attaguile del 11/06/1997 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 11/07/1997 al registro particolare n 16639 e registro generale n 21745 tra .

e da una parte e

dall'altra

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

CRONOLOGIA CONTINUITA' TRASCRIZIONI				
	Data	Tipologia Atto	Reg part./Reg Gen	Pubblico Uff.
1	06/12/2011	Successione ereditaria (Foglio 36 part.IIa 347 sub 52)	45654/62129	Ufficio del registro
2	30/05/2011	Atto di compravendita (Foglio 36 part.IIa 347 sub 52)	21153/29701	Carmela Portale
3	30/05/2011	Accettazione tacita di eredità (Foglio 36 part.IIa 347 sub 52)	21152/29700	Carmela Portale
4	11/07/1997	Atto di compravendita (Foglio 36 part.IIa 347 sub 52)	16639/21745	Francesco Attaguile

Si allega alla presente l'atto di compravendita dell'immobile di parte eseguita

(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.

Arch. Rosa CONTI

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

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 30/04/2024, eseguita per l'immobile pignorato è stato desunto che su di esso gravano le seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE del 30/05/2011 di Ipoteca volontaria. Registro particolare 4370 Registro generale 29702 – derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Pubblico Ufficiale notaio Portale Carmela, Capitale € 90.384,00, durata 25 anni, a favore di **Banca Sviluppo SpA** con

contro

per la quota di 1/2 e

per la quota di 1/2.

Unità negoziale n.1

Immobile n.1 Catania al Fg 36 part. 347 sub 52;

2. TRASCRIZIONE del 04/11/2020 di Verbale di pignoramento immobili. Registro particolare 28246 Registro generale 42991 – Pubblico Ufficiale: Tribunale di Catania, a favore di **BCC NPLS 2018 Srl**

per la quota di 1/1 contro

er la quota di 1/2 e

per la quota di 1/2.

Unità negoziale n.1

Immobile n.1 Catania al Fg 36 part. 347 sub 52

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:

Appartamento ubicato al piano secondo, del Comune di Catania Foglio di mappa **36, Part.lla 347 sub 52 Cat. A/2, cl. 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 525,49, Superficie Totale mq 92, Superficie escluse aree scoperte 86 mq – Via Zia Lisa n 31 piano 2 – Catania**

Intestatari:

1-

per 1/2.

nato a

C.F.

proprietario

Arch. Rosa CONTI

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

1/2.

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

Nota dell'esperto:

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

- Sono state demolite le due pareti che delimitavano: l'ingresso e due disimpegni, ed è stato creato un unico corridoio;
- è stata demolita la porzione del muro tra l'ex cucina e la lavanderia creando un unico ambiente e lasciando la lavanderia in una piccola porzione del vano;
- è stata chiusa la porta di comunicazione tra la lavanderia e il corridoio;
- le due porte-finestre che permettevano l'accesso al balcone est, dalla lavanderia e dal vano letto, sono state trasformate in finestre;
- nel balcone est, per tutta la superficie, è stata realizzata una veranda che è stata adibita a cucina.

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.

Traffandosi 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.

Dalle informazioni ricevute presso l'Archivio Storico e l'Archivio Generale del Comune di Catania l'esperto ha verificato che l'edificio in cui è ubicato l'immobile pignorato è stato realizzato,



Arch. Rosa CONTI

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

a seguito di **Licenza edilizia n. 92 del 10/02/1971**. Alla scrivente non è stato fornito il certificato di abitabilità, verosimilmente il predetto certificato non è mai stato rilasciato.

L'immobile pignorato fa parte del corpo "D" del complesso edilizio costituito da 5 edifici (D,H,K,I e Q) sorti nel quartiere Zia Lisa II.

A seguito del sopralluogo eseguito in data 01/02/2024 si è appurato che l'immobile presenta delle difformità, rispetto al progetto approvato.

In particolare le difformità riscontrate consistono in:

1. Sono state demolite le due pareti che delimitavano: l'ingresso e due disimpegni, ed è stato creato un unico corridoio;
2. è stata demolita la porzione del muro tra l'ex cucina e la lavanderia creando un unico ambiente e lasciando la lavanderia in una piccola porzione del vano;
3. è stata chiusa la porta di comunicazione tra la lavanderia e il corridoio;
4. le due porte-finestre che permettevano l'accesso al balcone est, dalla lavanderia e dal vano letto, sono state trasformate in finestre;
5. nel balcone est, per tutta la superficie, è stata realizzata una veranda che è stata adibita a cucina.

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 la difformità riguardante **la diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione della veranda** sono sanabili 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, mentre la veranda è regolarizzabile ai sensi dell'art. 20, della L.R. 4/2003 versando un contributo pari a € 225,00 corrispondente ad un importo unitario di € 25/mq moltiplicato per la superficie lorda della veranda uguale a 9 mq. In totale il costo è di circa € 1.385,00, salvo conguagli a seguito di istruttoria edilizia.



Arch. Rosa CONTI

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

Alle spese su indicate va aggiunto l'onorario del professionista di circa € 2.000,00 per la redazione degli elaborati necessari da presentare presso il Comune di Catania e l'aggiornamento catastale con procedura Docfa.

Nota dell'esperto.

La veranda realizzata nel balcone può essere regolarizzata come sopra descritto, ma il **cambio di destinazione d'uso della veranda non può essere regolarizzato**, ovvero nella veranda non può essere realizzata la cucina ma deve essere mantenuta la sua destinazione d'uso originaria. Cioè l'unico uso possibile della veranda è quello che sarebbe stato ammissibile quando il balcone era aperto.

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.

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

Le difformità che non sono in alcun modo sanabili, e quindi da demolire e ripristinare lo stato dei luoghi, sono:

- 1- la trasformazione, nel vano lavanderia e nel vano letto, delle porte-finestre in finestre nel prospetto est. In realtà questa difformità consistente in una variazione di prospetto, potrebbe essere regolarizzata presentando una SCIA in sanatoria presso l'ufficio tecnico del Comune di Catania, ma trattandosi di un edificio condominiale, la variazione di prospetto necessita dell'autorizzazione del condominio. Pertanto l'esperto, in questa sede, preferisce valutare



Arch. Rosa CONTI

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

l'immobile ripristinando lo stato dei luoghi come da progetto. Si stima che i costi per demolire le finestre e ripristinare le porte-finestre è di circa € 3.000,00.

- 2- La veranda, nel balcone est, pur essendo stata realizzata in assenza del necessario titolo edilizio, può essere regolarizzata, ma il **cambio di destinazione d'uso**, essendo stata trasformata in cucina, **non può essere regolarizzato**. Pertanto la cucina realizzata nella veranda deve essere demolita e deve essere ripristinata la destinazione d'uso originaria. Si stima che i costi per le suddette demolizioni e il ripristino dei luoghi siano di circa € 2.000,00.

*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:

1. **ISCRIZIONE del 30/05/2011 di Ipoteca volontaria.** Registro particolare 4370 Registro generale 29702 – derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Pubblico Ufficiale notaio Portale Carmela, a favore di Banca Sviluppo SpA contro
2. **TRASCRIZIONE del 04/11/2020 di Verbale di pignoramento immobili.** Registro particolare 28246 Registro generale 42991 – Pubblico Ufficiale: Tribunale di Catania, a favore di BCC NPLS 2018 Srl contro

*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.*

Gli immobili pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, e non vi è stata affrancazione da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà, sui beni, non è derivato da alcuno dei suddetti titoli, ma è di esclusiva proprietà di _____, per il 100% per essere derivato da atto di compravendita.



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 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.**

Durante il sopralluogo è stato riferito alla scrivente che nell'edificio **non è stato costituito un condominio** e che le spese comuni vengono ripartite tra i proprietari in parti uguali.

L'esperto non è a conoscenza di un altro procedimento giudiziale, gravante sul bene pignorato.

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)..

Come dichiarato durante il sopralluogo, l'immobile pignorato è **occupato da parte esecutata insieme alla Nonna.**

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

L'immobile fa parte dell'edificio “D” del complesso edilizio Zia Lisa II costituito da cinque edifici identificati con le lettere “D, H, K, I, e Q” costruiti agli inizi degli anni '70 dall'IACP Istituto Autonomo Case Popolari. Il fabbricato è stato costruito, con struttura portante in travi e pilastri in c.a., a seguito di **licenza edilizia n. 92 del 10/02/1971**. La zona è servita da attività commerciali, scuole, servizi pubblici, inoltre è a 5 minuti dall' Aeroporto Vincenzo Bellini-Fontanarossa.



Arch. Rosa CONTI

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

L'appartamento ubicato al piano secondo senza ascensore, è costituito da un ingresso-corridoio, da un soggiorno, da due vani letto di cui uno matrimoniale, un bagno e da un vano costituito dalla fusione dell'ex cucina con la lavanderia, unificati attraverso la demolizione di una porzione di parete, creando così un unico ambiente e utilizzando come lavanderia solo una piccola porzione del vano (Foto 38-39). Nel balcone che affaccia sul prospetto est, per l'intera superficie, è stata realizzata una veranda che è stata adibita a cucina (Foto 32-33). Completa l'appartamento un balcone sul prospetto ovest. Si evidenzia che la cucina dovrà essere ricollocata all'interno dell'appartamento e la veranda dovrà riacquisire la sua destinazione d'uso originaria (vedi paragrafi *j e l*).

Tutti i vani prendono luce ed aria da finestre e/o porte-finestre, però mentre il soggiorno, il bagno e il vano letto matrimoniale affacciano sul balcone ovest, gli altri vani affacciano sul balcone est in cui è stata realizzata, per tutta la superficie, una veranda. Inoltre, come già specificato al punto "l", le finestre del vano lavanderia e del vano letto devono essere ripristinate in porte-finestre, come da progetto approvato (vedi paragrafi *j e l*).

Gli **infissi esterni** sono in ferro senza vetrocamera e oscurati da persiane in legno. Gli **infissi interni** sono in legno tamburato alcuni ciechi e alcuni con vetro. La veranda realizzata nel balcone est è in alluminio preverniciato con vetrocamera.

La **pavimentazione** è in scagliette di marmo in tutta la casa, tranne nel bagno e nella cucina. Le **pareti** sono tutte tinteggiate, ad eccezione delle pareti del bagno e della cucina che sono rivestite con piastrelle di ceramica.

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

L'appartamento è **privo di riscaldamento, di gas metano**, e l'acqua calda è prodotta attraverso uno scaldabagno elettrico.

L'**impianto elettrico non è a norma**, si stima che per adeguarlo alla normativa vigente il costo ammonta a circa € **2.500,00**

Nell'edificio **non è stato costituito un condominio**, le spese comuni vengono divise in parti uguali tra i proprietari.

Lo **stato di conservazione** sia dell'edificio condominiale che dell'appartamento è **medio-crescente**.

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



Arch. Rosa CONTI

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

La superficie utile abitabile (Su) dell'abitazione è pari a mq 81,12, ed è così suddivisa:

	ambienti unità immobiliare	Superficie Utile [mq]
Piano 2	Ingresso-corridoio	9,25
	Soggiorno	16,53
	Cucina	6,96
	Vano letto	13,52
	Vano letto matrimoniale	16,17
	Bagno	4,69
	Lavanderia	5,58
	Veranda	8,42
	Totale Superf. Utile abitazione	81,12
Piano 2	Balcone ovest	12,27
	Totale aree scoperte	12,27

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;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;
- 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise.

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

APPARTAMENTO					
Immobile	Superficie effettiva lorda		Coefficienti di ragguaglio	Superficie convenzionale	
Appartamento p. 2	mq	83,56	1,00	mq	83,56
Veranda	mq	9,00	0,90	mq	8,10
Balcone ovest	mq	13,00	0,25	mq	3,25
Tot. superfici	mq	105,56		mq	94,91

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a 94,91 mq che si arrotonda a **95,00 mq**.



Arch. Rosa CONTI

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

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 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);;*

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

Metodo per capitalizzazione del reddito

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

Si può ritenere congruo un importo pari a € **300,00 mensili**.

<i>Reddito lordo annuo:</i>	€ 300,00 x 12 =	€ 3.600,00
<i>Detrazione per spese di manutenzione:</i>	€ 3.600,00 x 25% =	€ 900,00
<i>Reddito annuo netto:</i>	€ 3.600,00 - € 900,00 =	€ 2.700,00
<i>Valore stimato</i>	: € 2.700/0.04 =	€ 67.500,00

Metodo per confronto dei valori unitari

Tale metodo consente di stabilire il probabile valore dell'immobile in esame attraverso l'analogia con altri immobili aventi caratteristiche 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 € **850,00** per ogni metro quadrato di superficie commerciale.

Per determinare il valore dell'appartamento non è sufficiente moltiplicare il prezzo medio unitario per la superficie commerciale determinata, in quanto si otterrebbe un valore medio della quartiere considerato per appartamenti della stessa superficie. Per determinare il prezzo reale



Arch. Rosa CONTI

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

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	Riscaldamento assente	2°Piano senza ascensore
0.95	0.95	0.95	0.90

18

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:

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

$$V_a = \text{mq} 95 \times \text{€} 850,00/\text{mq} \times 0,7716 = \text{€} 62.306,70$$

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

$$(\text{€} 67.500,00 + 62.306,70) / 2 = \text{€} 64.903,35$$

Il probabile valore di mercato del cespite pignorato a cui è pervenuta la sottoscritta è pari a € 64.903,35 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;
- € 225,00 per regolarizzare la veranda
- € 2.000,00 per onorario professionista per la redazione degli elaborati necessari da presentare presso gli enti competenti.
- € 3.000,00 per ripristinare le finestre come da progetto approvato;
- € 2.000,00 per demolire la cucina realizzata nella veranda;
- € 2.500,00 per adeguare l'impianto elettrico alla normativa vigente;

Applicando la decurtazione di cui sopra pari a € 10.885,00 il probabile valore commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima, a cui è pervenuta la sottoscritta, è pari a:

$$\text{€} 64.903,35 - 10.885,00 = \text{€} 54.018,35$$



Arch. Rosa CONTI

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

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:

$$€ 54.018,35 - 15\% = € 45.915,59$$

Che si arrotonda a € **46.000,00 (Euro quarantaseimila/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**

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

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

In formato digitale è stata allegata una idonea documentazione fotografica (Allegato 1) dell'immobile sito in Catania in via Zia Lisa n. 31.

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 **ciascuno per la quota di 1/2**. La quota di pertinenza dei debitori esecutati 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.**

L'immobile pignorato è un bene in quota, ma **non è stato necessario effettuare un progetto di divisione** in quanto la quota dei debitori esecutati 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'Il.mo Giudice dell'esecuzione alla sottoscritta arch. Rosa Conti che, sinteticamente, conclude asserendo quanto segue:

■ **DEBITORI ESECUTATI:**

1. nato a il **proprietario**
per 1/2.
2. nata a **proprietaria**
per 1/2.

■ **CREDITORE PROCEDENTE:**

BCC NPLS 2018 SRL

■ **IMMOBILE PIGNORATO**

Appartamento per civile abitazione, ubicato nel Comune di Catania, in via Zia Lisa, 31 al **piano secondo** senza ascensore, di un edificio costruito dall'IACP intorno agli inizi degli anni '70, costituito da un ingresso-corridoio, da un soggiorno, da due vani letto di cui uno matrimoniale, un bagno e da un vano costituito dalla fusione dell'ex cucina con la lavanderia, unificati attraverso la demolizione di una porzione di parete, creando così un unico ambiente e utilizzando come lavanderia solo una piccola porzione del vano (Foto 38-39). Nel balcone che affaccia sul prospetto est, per l'intera superficie, è stata realizzata una veranda che è stata adibita a cucina (Foto 32-33). Completa l'appartamento un balcone sul prospetto ovest.

Si evidenzia che la cucina dovrà essere ricollocata all'interno dell'appartamento e la veranda dovrà riacquisire la sua destinazione d'uso originaria (vedi paragrafi j e l)

■ **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 ai debitori eseguiti ciascuno per la quota di 1/2.

■ **CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI**



Arch. Rosa CONTI

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

È 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	06/12/2011	Successione ereditaria (Foglio 36 part.IIa 347 sub 52)	45654/62129	Ufficio del registro
2	30/05/2011	Atto di compravendita (Foglio 36 part.IIa 347 sub 52)	21153/29701	Carmela Portale
3	30/05/2011	Accettazione tacita di eredità (Foglio 36 part.IIa 347 sub 52)	21152/29700	Carmela Portale
4	11/07/1997	Atto di compravendita (Foglio 36 part.IIa 347 sub 52)	16639/21745	Francesco Attagui- le

■ TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1. **ISCRIZIONE del 30/05/2011 di Ipoteca volontaria.** Registro particolare 4370 Registro generale 29702 – derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Pubblico Ufficiale notaio Portale Carmela, a favore di Banca Sviluppo SpA contro .
2. **TRASCRIZIONE del 04/11/2020 di Verbale di pignoramento immobili.** Registro particolare 28246 Registro generale 42991 – Pubblico Ufficiale: Tribunale di Catania, a favore di BCC NPLS 2018 Srl contro .

■ CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

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

■ REGOLARITA' URBANISTICA

Dalle informazioni ricevute presso l'Archivio Storico e l'Archivio Generale 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. 92 del 10/02/1971. Alla scrivente non è stato fornito il certificato di abitabilità, verosimilmente il predetto certificato non è mai stato rilasciato.

L'immobile pignorato fa parte del corpo "D" del complesso edilizio costituito da 5 edifici (D,H,K,I e Q) sorti nel quartiere Zia Lisa II.

A seguito del sopralluogo eseguito in data 01/02/2024 si è appurato che l'immobile presenta delle difformità, rispetto al progetto approvato.



Arch. Rosa CONTI

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

In particolare le difformità riscontrate consistono in:

1. Sono state demolite le due pareti che delimitavano: l'ingresso e due disimpegni, ed è stato creato un unico corridoio;
2. è stata demolita la porzione del muro tra l'ex cucina e la lavanderia creando un unico ambiente e lasciando la lavanderia in una piccola porzione del vano;
3. è stata chiusa la porta di comunicazione tra la lavanderia e il corridoio;
4. le due porte-finestre che permettevano l'accesso al balcone est, dalla lavanderia e dal vano letto, sono state trasformate in finestre;
5. nel balcone est, per tutta la superficie, è stata realizzata una veranda che è stata adibita a cucina.

La regolarizzazione delle suddette difformità è descritta ai paragrafi *j ed l*.

■ FORMAZIONE DEI LOTTI

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

Lotto unico	<p>Appartamento per civile abitazione, ubicato nel Comune di Catania, in via Zia Lisa, 31 al <u>piano secondo</u> senza ascensore, di un edificio costruito dall'IACP intorno agli inizi degli anni '70, costituito da un ingresso-corridoio, da un soggiorno, da due vani letto di cui uno matrimoniale, un bagno e da un vano costituito dalla fusione dell'ex cucina con la lavanderia, unificati attraverso la demolizione di una porzione di parete, creando così un unico ambiente e utilizzando come lavanderia solo una piccola porzione del vano (Foto 38-39). Nel balcone che affaccia sul prospetto est, per l'intera superficie, è stata realizzata una veranda che è stata adibita a cucina (Foto 32-33). Completa l'appartamento un balcone sul prospetto ovest. Si evidenzia che la cucina dovrà essere ricollocata all'interno dell'appartamento e la veranda dovrà riacquisire la sua destinazione d'uso originaria (vedi paragrafi <i>j e l</i>). L'immobile è meglio identificato al N.C.E.U. del Comune di Catania <i>Foglio di mappa 36, Part.lla 347 sub 52 Cat. A/2, cl. 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 525,49, Superficie Totale mq 92, Superficie escluse aree scoperte 86 mq</i> – Via Zia Lisa n 31 piano 2 – Catania</p>	<p>Valore stimato del cespite: € 46.000,00</p>
--------------------	---	---



Arch. Rosa CONTI

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

Allegati.

1. Documentazione fotografica
2. Rilievo planimetrico
3. Documentazione catastale
4. Documentazione notarile
5. Documentazione urbanistica
6. Documentazione ipotecaria
7. Verbali: di sopralluogo, di incarico, di giuramento.

La scrivente, con il deposito della presente relazione, costituita da 23 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, 08/05/2024

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

