

d'uso, di numero delle unità immobiliari, **ma è diverso nel prospetto su via Cavaliere e dal punto di vista strutturale.**

La scrivente ha inoltre eseguito una ricerca presso l'ufficio tecnico del Comune di Catania, per verificare se fosse stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 e/o L. 724/94 e/o L. 326/2003 o qualsiasi altro titolo edilizio che regolarizzasse la suddetta difformità. 16

Alla suddetta istanza l'ufficio tecnico ha risposto, in data 16/09/2024 prot. 398039, dicendo che con i dati forniti: *“non sono state riscontrate pratiche edilizie agli atti d'ufficio per l'immobile sopra indicato”* (Allegato 5).

Pertanto a seguito del sopralluogo del 10/06/2024, dal confronto tra lo stato di fatto e la documentazione urbanistica, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1- variazione di prospetto su via Cavaliere, come sopra esposto;
- 2- demolizione del vano lavanderia al fine di ingrandire la cucina;
- 3- realizzazione della veranda nel balcone sud che affaccia nel cortile condominiale e cambio di destinazione d'uso;
- 4- demolizione di una porzione della parete della cucina nel prospetto sud.

*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.*

La difformità riscontrata nella variazione del prospetto di via Cavaliere è una difformità che potrà essere regolarizzata verosimilmente ai sensi dell'art. 36 del Dpr 380/2001, ovvero con un accertamento di conformità in quanto si rammenta che si tratta di un edificio realizzato in maniera identica al progetto approvato in termini di superficie, di volume, di sagoma, di destinazione d'uso, di numero delle unità immobiliari, **ma diverso nel prospetto di via Cavaliere e dal punto di vista strutturale.** Quindi l'intero edificio dovrà essere regolarizzato, non solo urbanisticamente, ma anche dal punto di vista strutturale, pertanto la suddetta regolarizzazione necessita di uno studio approfondito e complesso che verosimilmente dovrà essere eseguito a livello condominiale. Per tale motivo l'esperto, in questa sede, non è in grado di definire i relativi costi da affrontare.



Arch. Rosa CONTI

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

Per quanto riguarda invece le piccole difformità emerse dal confronto tra lo stato di fatto e il progetto, successivamente, all'accertamento di conformità a livello condominiale, o comunque secondo le direttive indicate dall'ufficio tecnico del Comune di Catania, la regolarizzazione riguardante *la diversa distribuzione degli spazi interni* sarà possibile presentando, presso l'ufficio tecnico del Comune di Catania, una CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria e pagando una sanzione pari a € **1000,00** più i diritti di segreteria di circa € **160,00**.

Mentre la veranda è regolarizzabile ai sensi dell'art. 20, della L.R. 4/2003 versando un contributo pari a € 145,75, **che si arrotonda a €146,00** corrispondente ad un importo unitario di € 25/mq moltiplicato per la superficie lorda della veranda uguale a 5,83 mq.

La **modifica del prospetto sud** per la demolizione di una porzione della parete della cucina è una difformità che 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 l'immobile ripristinando lo stato dei luoghi come da progetto, ovvero ripristinando la parete del prospetto sud come da progetto.

Alle spese su indicate va aggiunto l'onorario del professionista di circa € **2.000,00** per la redazione degli elaborati (relativi solo all'appartamento pignorato) 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^ 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.*

La difformità riscontrata nell'immobile pignorato, che non è in alcun modo sanabile è il cambio di destinazione d'uso della veranda. 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 lavanderia, né tantomeno un wc, ma essa può essere regolarizzata mantenendo la sua destinazione d'uso originaria. Cioè l'unico uso possibile della veranda è quello che sarebbe stato ammissibile quando il balcone era aperto

Si stima che le opere di demolizione e di ripristino dei luoghi siano circa € 1.000,00.

*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;*

Come si evince dall'atto di mantenimento, sull'immobile grava il diritto di abitazione in favore di Consiglio Antonio. Poiché la costituzione del diritto di abitazione è stata trascritta in data successiva all'iscrizione ipotecaria, il creditore ipotecario può vendere il bene libero da ogni vincolo, con la conseguenza che il diritto di abitazione si estinguerà al momento del decreto di trasferimento (art. 2812 cc)

*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 28/12/2007 di Ipoteca Volontaria.** Registro particolare 22424 Registro generale 84991 –a favore di **Banca Agricola Popolare di Ragusa Scarl** contro [REDACTED]
2. **TRASCRIZIONE del 07/07/2011 di Domanda Giudiziale** Registro particolare 26263 Registro generale 36912 –a favore di **AXA Assicurazioni SpA** 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

3. **TRASCRIZIONE del 26/02/2016 di Domanda Giudiziale** Registro particolare 5304 Registro generale 6942 - a favore di **Riscossione Sicilia SpA** contro [REDACTED]
4. **ISCRIZIONE del 07/05/2018 di Ipoteca Giudiziale** Registro particolare 2474 Registro generale 17435 –a favore di **AXA Assicurazioni SpA** contro [REDACTED]
5. **ISCRIZIONE del 12/02/2020 di Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione** Registro particolare 618 Registro generale 8273 –a favore di **Riscossione Sicilia SpA** contro [REDACTED]
6. **TRASCRIZIONE del 02/03/2021 per Verbale di pignoramento immobili.** Registro particolare 6372 Registro generale 8666 – a favore di [REDACTED] contro [REDACTED].

19

*o. Verifichi se gli immobili 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 sul bene del debitore non è derivato da alcuno dei suddetti titoli ma è di esclusiva proprietà di parte eseguita, [REDACTED] per la quota di 1/1 in quanto derivato da atto di mantenimento con diritto di abitazione<sup>3</sup> per la quota di 1/1 di [REDACTED]

*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 Avv. [REDACTED] che ha fornito le seguenti informazioni:

- I millesimi di proprietà dell'appartamento sono 61,50;
- L'importo annuo delle spese condominiali ordinarie sono € 424,71;
- In merito alle spese straordinarie già deliberate sono stati effettuati i lavori di rifacimento:

<sup>3</sup> Il diritto di abitazione in favore di Consiglio Antonio è stato costituito successivamente all'iscrizione ipotecaria pertanto il creditore ipotecario può vendere il bene libero da ogni vincolo, con la conseguenza che il diritto di abitazione si estinguerà al momento del decreto di trasferimento (art. 2812 cc)



Arch. Rosa CONTI

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

- facciata e impermeabilizzazione parete nord con quota di pertinenza di € 3.065,54, per i quali è stato dato un acconto di € 200,00 e ne restano € 2.865,54;
- facciata parete sud di € 1.157,86;
- facciata via Cavaliere di € 802,94

Dalle informazioni ricevute dall'amministratore pro tempore le quote condominiali maturate e non versate sono pari ad € 353,92. Alle suddette spese ordinarie vanno aggiunte le spese straordinarie su indicate di € 4.826,34.

**Pertanto ad oggi le spese condominiali (ordinarie e straordinarie) non ancora pagate sono pari a € 5.180,26.**

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).*

L'immobile pignorato in occasione del sopralluogo, era occupato temporaneamente<sup>4</sup> da amici di parte eseguita che hanno consentito l'accesso all'immobile.

<sup>4</sup> Così è stato riferito da parte eseguita.



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".*

21

Si tratta di un fabbricato per civile abitazione, ubicato nel Comune di Catania in via Cavaliere al civico 132, in zona residenziale Picanello, zona centrale e strategica in quanto permette di raggiungere facilmente tutti i servizi e le principali vie della città. Infatti si trova a pochi passi dalla via Giacomo Leopardi, zona ricca di negozi, bar, supermercati, scuole e ben servita dai mezzi pubblici.

Il fabbricato è stato costruito, con struttura portante in travi e pilastri in c.a., a seguito di **Provvedimento edilizio n. 971 del 18/10/1958 e variante n. 748 del 29/08/1959**. Successivamente è stata rilasciata **Autorizzazione di abitabilità/agibilità del 30/05/1963** a decorrere dal 10/01/1963, ma solo relativamente al piano primo.

L'**appartamento**, ubicato al quinto piano con ascensore, è molto luminoso ed è composto da un ingresso, un salone, una cucina, due vani letto di cui uno matrimoniale, un bagno e un corridoio. Completano l'appartamento tre balconi: uno che affaccia sulla via Cavaliere e due che affacciano sul cortile condominiale, di cui uno chiuso con una veranda.

Tutti i vani prendono luce ed aria da finestre e/o porte – finestre che aprono nei balconi di via Cavaliere e nel cortile interno.

Gli **infissi esterni** sono in alluminio anodizzato senza vetro camera, mentre gli **infissi interni** sono in legno tamburato ciechi. La **pavimentazione** è in scagliette di marmo, in tutti i vani, ad eccezione del bagno e della cucina che sono in ceramica. Le **pareti** sono tutte tinteggiate, ad eccezione delle pareti dei bagni e della cucina, che sono rivestite con piastrelle di ceramica.



Arch. Rosa CONTI

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

Il **bagno** è di forma regolare, dotato di wc, bidet, lavabo e doccia, la **lavanderia** è stata realizzata in una porzione della veranda ed è stato installato anche un wc. La predetta lavanderia realizzata abusivamente deve essere demolita (in particolare il wc) e deve rimanere solo la veranda.

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

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

Lo **stato di conservazione** dell'edificio condominiale è buono, mentre quello dell'appartamento è **mediocre**. Il salone presenta lo sfondellamento del solaio in un'ampia porzione.

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

La **superficie utile abitabile (Su)** dell'abitazione è pari a mq 79,06, ed è così suddivisa:

	ambienti unità immobiliare	Superficie Utile [mq]
Piano 5	Soggiorno	19,67
	Ingresso	3,91
	Vano letto matrimoniale	14,06
	Vano letto	14,19
	Bagno	3,27
	Cucina	6,50
	Corridoio	11,63
	Veranda	5,83
	<b>Totale Superf. Utile abitazione</b>	<b>79,06</b>
Piano 5	Balcone cortile interno	4,00
	Balcone via Cavaliere	8,22
	<b>Totale aree scoperte</b>	<b>12,22</b>

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

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise fino allo spessore max di cm 50;



Arch. Rosa CONTI

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

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

In definitiva dal rilievo planimetrico dell'immobile sono state ricavate le seguenti superfici commerciali:

23

Fabbricato + Terreno					
Immobile	Superficie effettiva lorda		Coefficienti di ragguaglio	Superficie convenzionale	
Piano quinto	mq	91,27	1,00	mq	91,27
Veranda	mq	6,14	0,80	mq	4,91
Balcone su cortile interno	mq	4,35	0,25	mq	1,08
Balcone su via Cavaliere	mq	9,40	0,25	mq	2,35
<b>Tot. superfici</b>	<b>mq</b>	<b>111,16</b>		<b>mq</b>	<b>99,61</b>

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a 99,61 mq che si arrotonda a 100,00 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 quadrato 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 c.p.c. 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 € 500,00 mensili:

Reddito lordo annuo: € 500,00 x 12 = € 6.000,00



Arch. Rosa CONTI

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

Detrazione per spese di manutenzione:	€ 6.000,00 x 25% =	€ 1.500,00
Reddito annuo netto:	€ 6.000,00 - € 1.500,00 =	€ 4.500,00
Valore stimato	€ 4.500,00/0.035 =	€ 128.571,42

**Metodo per confronto dei valori unitari**

24

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'immobile, oggetto di stima, è necessario applicare dei coefficienti di correzione che esprimono le caratteristiche proprie dell'abitazione da esaminare.

COEFFICIENTI DI CORREZIONE				
Edificio		Unità abitativa		
Vetustà	Stato di conservazione	Stato di conservazione	Assenza di riscaldamento	Piano quinto
0.95	1.05	0,95	0.95	1.05

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

**coeff. globale unico = 0.9452**

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

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

$Vi = mq\ 100,00 \times €\ 1.300,00/mq \times 0.9452 = €\ 122.876,00$

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

Arch. Rosa CONTI

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

$(€ 128.571,42 + 122.876,00) / 2 = € 125.723,71$

Il probabile valore di mercato del cespite pignorato a cui è pervenuta la sottoscritta è pari a € 125.723,71 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;
- € 146,00 per regolarizzare la veranda;
- € 1.000,00 per demolire la lavanderia abusiva e ripristinare i luoghi, compresa la porzione di parete della cucina;
- € 2.000,00 per onorario del professionista per la redazione degli elaborati necessari da presentare presso gli uffici competenti e l'aggiornamento catastale con procedura Docfa,;
- € 5.180,26 per oneri condominiali;
- € 2.000,00 per adeguamento dell'impianto elettrico.

Applicando la decurtazione di cui sopra pari a € 11.486,26 il probabile valore commerciale del cespite, oggetto di stima, a cui è pervenuta la sottoscritta, è pari a:

$€ 125.723,71 - € 11.486,26 = € 114.237,45$

*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 e considerata la mancata conformità edilizia al progetto approvato (vedi paragrafo *i*), l'esperto ritiene opportuno applicare, al valore stimato, una riduzione del 20%, ottenendo così il seguente probabile valore di mercato del bene pignorato:

$€ 114.237,45 - 20\% = € 91.389,96$

Il suddetto valore si arrotonda ad **€ 91.000,00 (Euro novantunomila/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 procedere alla vendita dell'immobile **in un unico lotto**.

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

In formato digitale è stata allegata una idonea documentazione fotografica dell'appartamento, ubicato in via Cavaliere n. 132, nel Comune di Catania (Allegato 1).

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

L'immobile pignorato è di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1 e diritto di Abitazione<sup>5</sup> di [REDACTED] per la quota di 1/1. La quota di pertinenza del debitore esecutato è pari al **100% del valore stimato**.

<sup>5</sup> Il diritto di abitazione in favore di Consiglio Antonio è stato costituito successivamente all'iscrizione ipotecaria pertanto il creditore ipotecario può vendere il bene libero da ogni vincolo, con la conseguenza che il diritto di abitazione si estinguerà al momento del decreto di trasferimento (art. 2812 cc)



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

A tal fine dovrà individuare **lotti omogenei**, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'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

L'immobile pignorato **non è un bene in quota** e il debitore esecutato ha la proprietà di 1/1 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'III.mo Giudice dell'esecuzione alla sottoscritta arch. Rosa Conti che, sinteticamente, conclude asserendo quanto segue:

■ **DEBITORE ESECUTATO:**

[REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni;

■ **CREDITORE PROCEDENTE:**

[REDACTED] con sede in Conegliano (TV) C.F. 04958940266

■ **CREDITORE INTERVENUTO:**

[REDACTED] E con sede in Palermo C.F. 13756881002

■ **IMMOBILE PIGNORATO**

Il pignoramento ha colpito la seguente unità immobiliare:

“**Appartamento** per civile abitazione, ubicato nel Comune di Catania, in via Cavaliere n. 132 al piano quinto, con ascensore, costituito da un ingresso, da un salone, da due vani letto di cui uno matrimoniale, un bagno, una cucina e un corridoio. Completano l'appartamento tre balconi: uno che affaccia sulla via Cavaliere e due che affacciano sul cortile condominiale, di cui uno chiuso con una veranda”. Identificato al N.C.E.U. del Comune di Catania Foglio di mappa 14, Part.lla 117 sub 14 Cat. A/3, cl. 6, consistenza **5 vani**, rendita € **555,19**, Superficie Totale **mq 98**, Superficie escluse aree scoperte **93 mq** – Via Cavaliere n 132, piano 5 – Catania”

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

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

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

L'immobile pignorato è di proprietà di [REDACTED] nata a [REDACTED] il

[REDACTED] proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Sull'immobile grava il diritto di abitazione in favore di [REDACTED], trascritto in data successiva all'iscrizione ipotecaria, pertanto il creditore ipotecario può vendere il bene libero da ogni vincolo, con la conseguenza che il diritto di abitazione si estinguerà al momento del decreto di trasferimento (art. 2812 cc)



Arch. Rosa CONTI

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

■ **CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI**

Esiste e risulta regolare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, come di seguito schematizzato

CRONOLOGIA CONTINUITA' TRASCRIZIONI				
	Data	Tipologia Atto	Reg part./Reg Gen	Pubblico Uff.
1	11/01/2011	Atto di mantenimento (fg 14 part.lla 117 sub 14)	721/979	Michele Sipione
2	28/12/2007	Atto di compravendita (fg 14 part.lla 117 sub 14)	49983/84990	Emanuele Magnano di San Lio
3	15/11/2002	Atto di compravendita (fg 14 part.lla 117 sub 14)	32411/43324	Giuseppe Boscarino
4	26/10/1965	Successione legittima (fg 14 part.lla 117 sub 14)	31432/37516	Agenzia delle Entrate

29

■ **ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

1. **ISCRIZIONE del 28/12/2007 di Ipoteca Volontaria.** Registro particolare 22424 Registro generale 84991
2. **TRASCRIZIONE del 07/07/2011 di Domanda Giudiziale** Registro particolare 26263 Registro generale 36912
3. **TRASCRIZIONE del 26/02/2016 di Domanda Giudiziale** Registro particolare 5304 Registro generale 6942
4. **ISCRIZIONE del 07/05/2018 di Ipoteca Giudiziale** Registro particolare 2474 Registro generale 17435
5. **ISCRIZIONE del 12/02/2020 di Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione** Registro particolare 618 Registro generale 8273
6. **TRASCRIZIONE del 02/03/2021 per Verbale di pignoramento immobili.** Registro particolare 6372 Registro generale 8666.

■ **REGOLARITA' URBANISTICA**

Dalle informazioni ricevute presso l'Archivio Storico e presso 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 **Provvedimento n.971 del 18/10/1958** e successiva **variante n. 748 del 29/08/1959**. Successivamente è stata rilasciata **Autorizzazione di abitabilità/agibilità del 30/05/1963** (Allegato 5) a decorrere dal 10/01/1963, ma solo relativamente al piano primo.



Arch. Rosa CONTI

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

Dal confronto degli elaborati grafici del progetto approvato con la realizzazione dello stato di fatto, è stato riscontrato che il prospetto, su via Cavaliere, dell'edificio costruito **non è conforme al progetto approvato.**

In fase di progettazione il prospetto dell'edificio era caratterizzato: al piano primo, da una terrazza che si estendeva per tutta la larghezza del prospetto, i piani dal secondo al quinto erano scanditi da due balconi, uno piccolo a servizio degli appartamenti posti a nord e uno più grande per gli appartamenti posti a sud. Infine al piano sesto era prevista una terrazza, come quella del piano primo, ma gli appartamenti avevano una posizione più arretrata rispetto agli appartamenti sottostanti.

Nello stato di fatto, tralasciando il piano primo, in cui al posto nel parapetto in calcestruzzo è stata realizzata una ringhiera in ferro e il piano sesto, i balconi dei rimanenti piani, dal secondo al quinto, sono stati costruiti con un unico balcone che si estende lungo tutta la larghezza del prospetto e la separazione dei balconi dei diversi appartamenti avviene per mezzo di divisori in ferro e vetro.

Non v'è dubbio che la modifica è stata fatta in fase di esecuzione e che verosimilmente non è stata presentata una nuova variante presso l'ufficio tecnico del Comune di Catania. Pertanto rispetto al progetto approvato l'edificio è identico in termini di superficie, di volume, di destinazione d'uso, di numero delle unità immobiliari, **ma è diverso nel prospetto su via Cavaliere e dal punto di vista strutturale.**

La scrivente ha inoltre eseguito una ricerca presso l'ufficio tecnico del Comune di Catania, per verificare se fosse stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 e/o L. 724/94 e/o L. 326/2003 o qualsiasi altro titolo edilizio che regolarizzasse la suddetta difformità.

Alla suddetta istanza l'ufficio tecnico ha risposto, in data 16/09/2024 prot. 398039, dicendo che con i dati forniti: ***“non sono state riscontrate pratiche edilizie agli atti d'ufficio per l'immobile sopra indicato”*** (Allegato 5).

Pertanto a seguito del sopralluogo del 10/06/2024, dal confronto tra lo stato di fatto e la documentazione urbanistica, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1- variazione di prospetto su via Cavaliere, come sopra esposto;
- 2- demolizione del vano lavanderia al fine di ingrandire la cucina;



Arch. Rosa CONTI

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

3- realizzazione della veranda nel balcone sud che affaccia nel cortile condominiale e cambio di destinazione d'uso;

4- demolizione di una porzione della parete della cucina nel prospetto sud.

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

31

**I- FORMAZIONE DEI LOTTI**

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

<b>Lotto unico</b>	<p>“<b>Appartamento</b> per civile abitazione, ubicato nel Comune di Catania, in via Cavaliere n. 132 al piano quinto, con ascensore, costituito da un ingresso, da un salone, da due vani letto di cui uno matrimoniale, un bagno, una cucina e un corridoio. Completano l'appartamento tre balconi: uno che affaccia sulla via Cavaliere e due che affacciano sul cortile condominiale, di cui uno chiuso con una veranda”.</p> <p>Identificato al N.C.E.U. del Comune di Catania <i>Foglio di mappa 14, Part.lla 117 sub 14 Cat. A/3, cl. 6</i>, consistenza <b>5 vani</b>, rendita <b>€ 555,19</b>, Superficie Totale <b>mq 98</b>, Superficie escluse aree scoperte <b>93 mq</b> – Via Cavaliere n 132, piano 5 – Catania.”</p>	<p>Valore stimato del cespite: <b>€ 91.000,00</b></p>
--------------------	--	---

**Allegati.**

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

La scrivente, esperto stimatore, con il deposito della presente relazione, costituita da 31 pagine dattiloscritte e 8 allegati, ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatole e, ringraziando per la fiducia accordata, rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Catania, 04/11/2024

**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