

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

---

Procedura Esecutiva Immobiliare

Promossa da:  
**BANCO BPM SPA**

nei confronti di

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott.ssa MARIA ANGELA CHISARI**

---

**ALLEGATI**

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

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



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

*Esecuzione Immobiliare:*      **n° 285/2022 R.G.E.**

*Creditore procedente:*      **Banco BPM SpA**

*Debitore esecutato:*      

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

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

**-PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA-**  
**Stima beni immobili**

PREMESSA ..... 2

SOPRALLUOGO..... 2

RISPOSTE AI QUESITI DI CUI AL MANDATO ..... 3

    a.    identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti..... 3

    b.    verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota. 5

    c.    verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi..... 5

    d.    accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio..... 6

    e.    segnali tempestivamente al giudice l'impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente. .... 7

    f.    accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento..... 7

    g.    provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario. .... 8

    h.    indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente..... 9

    i.    accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli



estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità. ....	9
j. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota. ....	10
k. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD.4/REV).....	11
l. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento”.....	12
m. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; Tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato.....	14
n. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice .....	16
o. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le “indicazioni” di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.....	16
p. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura. ....	16
q. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.....	17
<b>CONCLUSIONI</b> .....	18
<b>ALLEGATI</b> .....	20



## Premessa

Con atto di pignoramento depositato, telematicamente, presso la cancelleria del Tribunale di Catania il 07/05/2022, la società Banco BPM SpA chiedeva, a mezzo del suo legale avv. Tito Monterosso, di voler sottoporre a pignoramento, l'immobile, di proprietà del signor [REDACTED]

[REDACTED], di seguito descritto:

- “Unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Catania, fraz. San Giovanni Galermo, via Elio Vittorini n. 16, e precisamente:

**appartamento** al piano terra composto da tre vani, oltre accessori, con corte di pertinenza esclusiva, confinante con proprietà [REDACTED] aventi causa, con strada condominiale e con la detta via Elio Vittorini, salvi migliori e più attuali confini. Censito al catasto fabbricati del predetto Comune al **foglio 5 particella 732 sub 14 (ex sub 8)** via Elio Vittorini n. 16, piano T, ct. A/2, cl 4, vani 5,5, RC 624,91. Detto immobile con ogni accessorio e pertinenza, tutto incluso e nulla escluso, salvi migliori e più esatti confini”.

Il G.E. dott.ssa Maria Angela Chisari in data 20/03/2024 ha nominato, quale esperto per la stima dell'immobile, la sottoscritta dott. arch. Rosa Conti, la quale, ricevuta la suddetta nomina, a mezzo pec, in data 21/03/2024, 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 07/05/2022;
- Istanza di vendita depositata telematicamente il 10/05/2022;
- Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della L. n. 302/1998 a firma del notaio Giulia Messina Vitrano, depositata telematicamente il 22/06/2022;

## Sopralluogo

In ottemperanza al mandato del Giudice, l'esperto ha contattato telefonicamente il legale del debitore esecutato, 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 10/05/2024. L'esperto così ha proceduto comunicando, a mezzo pec, in data 12/04/2024, a parte procedente e a parte eseguita l'inizio delle operazioni peritali da svolgersi in data 10/05/2024 alle ore 15.30, presso l'immobile pignorato sito in via Elio Vittorini 16, nel Comune Catania.

Così come stabilito, **in data 10 Maggio 2024 alle ore 15.30**, l'esperto si recava presso l'immobile pignorato.

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

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 difformità nella distribuzione degli spazi interni, nella realizzazione di una tettoia nel cortile di proprietà esclusiva e la modifica delle bucaure del prospetto ovest. [REDACTED] ha dichiarato che nell'edificio non è stato istituito un condominio, pertanto le spese comuni vengono divise in parti uguali e il debitore partecipa solo alle spese per l'espurgo della fognatura. Il debitore ha dichiarato inoltre di essere coniugato in comunione legale dei beni con [REDACTED].

Le operazioni peritali si concludevano alle ore 16.30 redigendo apposito verbale che si allega alla presente relazione (Allegato 7).

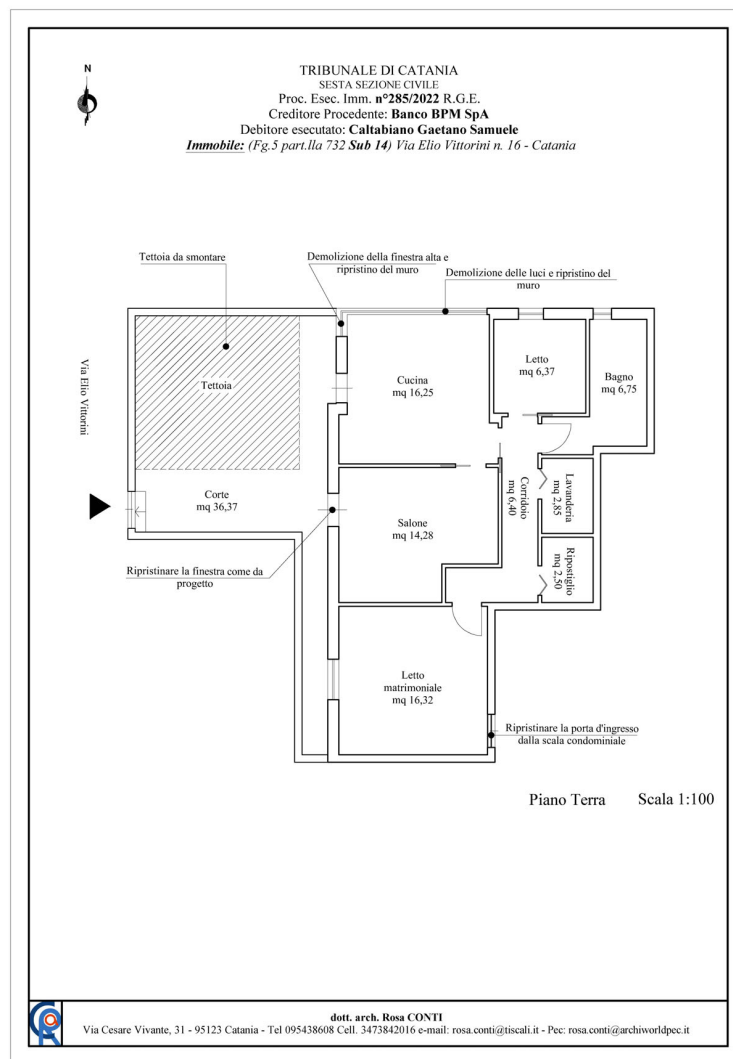
### Risposte ai quesiti di cui al mandato

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, con ingresso indipendente, ubicato nel Comune di Catania, in via Elio Vittorini, 16 al piano terra, costituito da un ingresso su salone, da due vani letto di cui uno matrimoniale, un bagno, una cucina, una lavanderia, un ripostiglio e un corridoio. Completa l'appartamento una corte, ad uso esclusivo, sul prospetto ovest in cui è stata realizzata una tettoia.





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
5	732	14	A/2	4	5,5 vani	€ 624,91	87 mq	83 mq
Intestatario								
1								
Indirizzo		Via Elio Vittorini n. 16, piano T						



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 10/05/2024, l'immobile pignorato **confina**:

- a Nord: con proprietà [REDACTED]
- ad Est: con corpo scala condominiale e con proprietà [REDACTED]
- a Sud: con ingresso e corpo scala condominiale;
- ad Ovest: con via Elio Vittorini e con proprietà [REDACTED]

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

La scrivente ha verificato i dati riportati nel pignoramento e nella nota di trascrizione, accertando che **il pignoramento ha colpito l'intero immobile di proprietà di [REDACTED]**, per la quota di 1/1.

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

c. **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore eseguito 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]  
[REDACTED]

L'immobile è pervenuto a parte eseguita a seguito di **atto di compravendita del 28/07/2008, rogito del Notaio Giuseppe Balestrazzi rep. n. 1115 raccolta n. 658** trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 31/07/2008 al registro particolare n 30760 e registro generale n 47266. Con il suddetto atto il Sig [REDACTED] acquistava: *“il diritto di piena proprietà sulla seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Catania, frazione San Giovanni Galermo, alla via Elio Vittorini n. 16, e precisamente: appartamento al piano terra composto da tre vani, oltre accessori, con corte di pertinenza esclusiva, confinante con proprietà [REDACTED] o aventi*



causa, con proprietà [REDACTED] o aventi causa, con proprietà [REDACTED] o aventi causa, con strada condominiale e con la detta via Elio Vittorini, salvi migliori e più esatti confini. Quanto descritto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Catania al foglio 5, particella 732, subalterno 14 (ex sub 8), Via Elio Vittorini n. 16, piano T, categoria A/2, Classe 4, Vani 5,5, Rendita € 624,91”.

Dall’atto di compravendita si evince che il **debitore esecutato ha acquistato l’immobile in stato civile libero**. Successivamente si è sposato e in occasione del sopralluogo ha dichiarato di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni.

**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 [REDACTED] per atto di compravendita del notaio **Giuseppe Balestrazzi** del 28/07/2008 trascritto presso la **Conservatoria dei RR.II. di Catania il 31/07/2008 al registro particolare n 30760 e registro generale n 47266** tra [REDACTED]

A [REDACTED] l’immobile era pervenuto a seguito di atto di divisione del notaio Rita Pellegriti del 19/05/2005 repertorio 38026 trascritto presso la **Conservatoria dei RR.II. di Catania il 03/06/2005 al registro particolare n 21036 e registro generale n 37512** tra [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





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	31/07/2008	<b>Atto di compravendita</b> (Foglio 5 part.lla 732 sub 14)	30760/47266	Giuseppe Balestrazzi
2	17/06/2005	<b> Rettifica ad atto di divisione</b> (Foglio 5 part.lla 732 sub 8)	22949/41192	Rita Pelleriti
3	03/06/2005	<b>Atto di divisione</b> (Foglio 5 part.lla 732 sub 8)	21036/37512	Rita Pelleriti
4	25/06/1975	<b>Atto di compravendita</b> (Foglio 5 part.lla 732 (ex 72/n))	13712/17201	Fabrizio Grassi, coadiutore temporaneo di Francesco Tropea

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

*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 11/06/2024, eseguita per l'immobile pignorato è stato desunto che su di esso gravano le seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli:

**1. ISCRIZIONE del 31/07/2008 di Ipoteca volontaria.** Registro particolare 9219 Registro generale 47267 – derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Pubblico Ufficiale notaio Balestrazzi Giuseppe, Capitale € 125.000,00, durata 30 anni, a favore di **Banca Popolare di Lodi SpA** con sede in Lodi C.F. 05754690963, per la quota di 1/1, contro [REDACTED]

Unità negoziale n.1

Immobile n.1 **Catania al Fg 5 part. 732 sub 14 (ex sub 8);**



Arch. Rosa CONTI

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



**2. TRASCRIZIONE del 31/05/2022 di Verbale di pignoramento immobili.** Registro particolare 18284 Registro generale 24155 – Pubblico Ufficiale: UFF. Giud. Corte d'Appello di Catania, a favore di **Banco BPM SpA** con sede in Milano C.F. 09722490969 per la quota di 1/1 contro [REDACTED] nato a Catania il 08/04/1979 C.F. CLTGNS79D08C351K per la quota di 1/1.

Unità negoziale n.1

Immobile n.1 **Catania al Fg 5 part. 732 sub 14**

*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 terra, del Comune di Catania *Foglio di mappa 5, Part.lla 732 sub 14 Cat. A/2*, cl. 4, consistenza **5,5 vani**, rendita € **624,91**, Superficie Totale **mq 87**, Superficie escluse aree scoperte **83 mq** – Via Elio Vittorini n 16 piano T – Catania

Intestatario:

[REDACTED]  
[REDACTED]

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

- 1- diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2- modifica, nel prospetto ovest, di una finestra in porta d'ingresso;
- 3- realizzazione di una tettoia nella corte ad uso esclusivo;
- 4- chiusura della porta di ingresso dal vano scala condominiale;
- 5- modifica del prospetto nord per l'apertura di luci<sup>1</sup> in corrispondenza del vano cucina;

<sup>1</sup> **Luci:** sono quelle aperture nel muro dell'edificio che danno passaggio alla luce e all'aria, ma non devono consentire di affacciarsi sulla proprietà del vicino.



6- modifica del prospetto ovest per l'apertura di una finestra alta in corrispondenza della cucina;

7- ingresso indipendente con cancello pedonale dalla corte ad uso esclusivo.

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.*

Dalle informazioni ricevute presso l'ufficio tecnico del Comune di Catania l'esperto ha verificato che l'edificio in cui è ubicato l'immobile pignorato è stato realizzato, in assenza di titolo autorizzativo e successivamente, a seguito del Condono edilizio L 47/85 e LR 37/85, è stato regolarizzato con **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 07/1252 del 28/11/2003**.

Successivamente, solo per l'immobile pignorato, è stata presentata la **DIA n. 384/09 protocollo n. 84114 del 08/04/2009** al fine di realizzare l'apertura di un ingresso pedonale, sulla recinzione esterna della corte di proprietà esclusiva del debitore. La suddetta apertura, che affaccia direttamente sulla sede stradale, è ad uso esclusivo dell'immobile pignorato ed è stato autorizzato da tutti i condomini.

In data **19/05/2009 prot. 116446** veniva presentata **Comunicazione di Inizio Lavori** per una diversa distribuzione degli spazi interni. Si evidenzia che fino alla pubblicazione della LR n. 16 del 10/08/2016 la comunicazione di inizio lavori veniva corredata da una relazione asseverata delle opere da realizzare, senza l'obbligo di presentazione degli elaborati grafici che dimostrassero la variazione della distribuzione interna. Pertanto, verosimilmente, la diversa distribuzione interna, ri-



scontrata durante il sopralluogo, è stata eseguita con la suddetta comunicazione di inizio lavori, ma non è stata aggiornata la planimetria catastale.

Le difformità che sono state eseguite senza un titolo edilizio sono:

- 1- la trasformazione della finestra del salone, in porta di ingresso all'immobile;
- 2- la realizzazione della tettoia nella corte di proprietà esclusiva.
- 3- La modifica del prospetto nord per l'apertura di luci in corrispondenza del vano cucina
- 4- La modifica del prospetto ovest per l'apertura di una finestra alta in corrispondenza del vano cucina.

*j. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.*

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

Le difformità che presenta l'immobile potrebbero essere regolarizzate, ma l'esperto in questa sede, preferisce ripristinare lo stato dei luoghi come da progetto approvato, per le seguenti motivazioni:

- 1- la **modifica del prospetto ovest** per la trasformazione della finestra in porta di ingresso dell'appartamento e la realizzazione di una finestra alta in corrispondenza del vano cucina, e **quella del prospetto nord** per la realizzazione di luci, in realtà sono difformità che potrebbero essere regolarizzate 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 finestra al posto della porta d'ingresso e chiudendo le luci del prospetto nord e la finestra alta del prospetto ovest.

Si evidenzia che ripristinando la finestra come da progetto, l'accesso all'immobile dovrà avvenire dalla scala comune, pertanto sarà necessario ripristinare la porta d'ingresso dal vano scala condominiale. Si stima che i suddetti lavori siano di circa € 4.000,00.

- 2- La difformità riguardante la realizzazione della tettoia potrebbe essere regolarizzata urbanisticamente ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003; ma la suddetta regolarizzazione comporterebbe una comunicazione al Genio Civile e quindi la verifica del deposito dei calcoli strutturali, in assenza dei quali, scatterebbe una denuncia di tipo penale, al proprietario, per abuso edilizio. Di conseguenza la suddetta struttura rappresenta, allo stato attuale, una difformità che conviene smontare piuttosto che regolarizzare sia urbanisticamente che, ai fini della prevenzione sismica, presso gli uffici del Genio Civile. Per i suddetti lavori si stima un importo di circa € 2.000,00

Quindi si stima che i costi per le suddette demolizioni e il ripristino dei luoghi sia di circa € **6.000,00**.

Alle spese su indicate va aggiunto l'onorario del professionista di circa € **2.500,00** per la redazione degli elaborati necessari da presentare presso gli uffici competenti e l'aggiornamento catastale con procedura Docfa

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

L'immobile pignorato è **occupato da parte eseguita** [REDACTED] insieme alla sua famiglia.



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

12

L'immobile fa parte di un edificio ubicato nel quartiere popolare di San Giovanni Galermo. È in una zona tranquilla, prettamente residenziale caratterizzata da piccoli edifici plurifamiliari, ma si trova a 5 minuti dalle principali vie di comunicazione, ben servita da attività commerciali, scuole e servizi pubblici. L'edificio in cui è ubicato l'appartamento pignorato è stato costruito, in assenza di titolo edilizio intorno alla fine degli anni '70, per essere poi regolarizzato, a seguito del Condono edilizio L 47/85 e LR 37/85, con **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 07/1252 del 28/11/2003**.

È stato realizzato con struttura portante in cemento armato con travi e pilastri, collegati tra loro da travi perimetrali, e solai misti.

**L'appartamento**, con ingresso indipendente, è ubicato al piano terra ed è costituito da ingresso su salone, da una cucina, da due vani letto di cui uno matrimoniale, da un bagno, da una lavanderia, da un ripostiglio e da un corridoio. Completa l'appartamento una corte di proprietà esclusiva in cui è stato realizzato, con **DIA n. 384/09 protocollo n. 84114 del 08/04/2009**, il cancello di ingresso indipendente. Nella suddetta corte è stata realizzata anche una tettoia che dovrà essere smontata.

La cucina, il salone e il vano letto matrimoniale prendono luce ed aria da finestre e/o portefinestre che affacciano nella corte ad uso esclusivo, mentre il bagno e il piccolo vano adibito a vano letto affacciano nella particella 1824 di proprietà privata.

Gli **infissi esterni** sono in alluminio preverniciato con vetrocamera e oscurati dalle serrande in pvc. Gli **infissi interni** sono in legno tamburato alcuni ciechi e alcuni con vetro.



La **pavimentazione** è in gres in tutta la casa, 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. Presenta delle macchie di condensa nella parte alta della parete finestrata. .

L'appartamento è **dotato di riscaldamento autonomo alimentato dalle bombole di gas.**

**L'impianto elettrico è a norma**, ma non è stata fornita alla scrivente, la dichiarazione di conformità.

Nell'edificio **non è stato costituito un condominio**, pertanto l'immobile, avendo ingresso indipendente, le uniche spese, a cui partecipa, sono quelle per l'espurgo della fognatura, spese che vengono divise in parti uguali tra i proprietari.

Lo **stato di conservazione** dell'edificio condominiale è discreto, mentre quello dell'appartamento è buono.

**L'altezza utile interna** dell'appartamento è di m 2,80.

La **superficie utile abitabile (Su)** dell'abitazione è pari a **mq 71,72**, ed è così suddivisa:

	ambienti unità immobiliare	Superficie Utile [mq]
Piano T	Cucina	16,25
	Salone	14,28
	Letto matrimoniale	16,32
	Vano letto	6,37
	Bagno	6,75
	Lavanderia	2,85
	Ripostiglio	2,50
	Corridoio	6,40
	<b>Totale Superf. Utile abitazione</b>	<b>71,72</b>
Piano T	Corte ad uso esclusivo	36,37
	<b>Totale aree scoperte</b>	<b>36,37</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;

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

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. T	mq	82,62	1,00	mq	82,62
Corte ad uso esclusivo	mq	39,00	0,10	mq	3,90
<b>Tot. superfici</b>	mq	121,62		<b>mq</b>	<b>86,52</b>

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a 86,52 mq che si arrotonda a **87,00 mq**.

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

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

#### Metodo per capitalizzazione del reddito

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

Si può ritenere congruo un importo pari a **€ 350,00 mensili**.

Reddito lordo annuo:	€ 350,00 x 12 =	€ 4.200,00
Detrazione per spese di manutenzione:	€ 4.200,00 x 25% =	€ 1.050,00
Reddito annuo netto:	€ 4.200,00 - € 1.050,00 =	€ 3.150,00
Valore stimato	: € 3.150/0.035 =	€ 90.000,00





### 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 similari e presenti nella zona in esame. Da informazioni raccolte in loco, da conoscenze personali del mercato di compravendita di unità immobiliari ubicati in posizione analoga e con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili all'immobile in questione si ritiene opportuno assumere come parametro di stima il valore unitario di € 1.200,00 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 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 autonomo	Piano terra
0.95	0.95	1.05	0.90

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

$$\text{coeff. globale unico} = 0,8528$$

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

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

$$V_a = \text{mq } 87 \times \text{€ } 1.200,00/\text{mq} \times 0,8528 = \text{€ } 89.032,32$$

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

$$(\text{€ } 90.000,00 + 89.032,32) / 2 = \text{€ } 89.516,16$$

Il probabile valore di mercato del cespite pignorato a cui è pervenuta la sottoscritta è pari a € 89.516,16 a cui vanno decurtati i seguenti importi:

- € 4.000,00 per demolire e ripristinare i luoghi come da progetto;



- € 2.000,00 per smontare la tettoia della corte ad uso esclusivo;
- € 2.500,00 per l'onorario del professionista.

Applicando la decurtazione di cui sopra pari a € 8.500,00 il probabile valore commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima, a cui è pervenuta la sottoscritta, è pari a:

$$€ 89.516,16 - 8.500,00 = € 81.016,16$$

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:

$$€ 81.016,16 - 15\% = € 68.863,73$$

Che si arrotonda a € 69.000,00 (Euro sessantanovemila/00)

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

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

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

In formato digitale è stata allegata una idonea documentazione fotografica (Allegato 1) dell'immobile sito in Catania in via Elio Vittorini n. 16.

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

L'immobile pignorato è di proprietà di [REDACTED]



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

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

17



**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] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

■ [REDACTED]

[REDACTED]

■ [REDACTED]

**Appartamento** per civile abitazione, con ingresso indipendente, ubicato nel Comune di Catania, in via Elio Vittorini, 16 al piano terra, costituito da un ingresso su salone, da due vani letto di cui uno matrimoniale, un bagno, una cucina, una lavanderia, un ripostiglio e un corridoio. Completa l'appartamento una corte, ad uso esclusivo, sul prospetto ovest in cui è stata realizzata una tettoia che dovrà essere smontata.

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

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

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

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

■ **CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI**

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

<b>CRONOLOGIA CONTINUITA' TRASCRIZIONI</b>				
	Data	Tipologia Atto	Reg part./Reg Gen	Pubblico Uff.
1	<b>31/07/2008</b>	<b>Atto di compravendita</b> (Foglio 5 part.Ila 732 sub 14)	30760/47266	Giuseppe Balestrazzi
2	<b>17/06/2005</b>	<b>Rettifica ad atto di divisione</b> (Foglio 5 part.Ila 732 sub 8)	22949/41192	Rita Pelleriti
3	<b>03/06/2005</b>	<b>Atto di divisione</b> (Foglio 5 part.Ila 732 sub 8)	21036/37512	Rita Pelleriti



Arch. Rosa CONTI

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



4	25/06/1975	Atto di compravendita (Foglio 5 part.lla 732 (ex 72/n))	13712/17201	Fabrizio Grassi, coadiutore tempo- raneo di Francesco Tropea
---	------------	--	-------------	---

■ *TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI*

1. **ISCRIZIONE del 31/07/2008 di Ipoteca volontaria.** Registro particolare 9219 Registro generale 47267 a favore di **Banca Popolare di Lodi SpA**
2. **TRASCRIZIONE del 31/05/2022 di Verbale di pignoramento immobili.** Registro particolare 18284 Registro generale a favore di **Banco BPM SpA**

■ *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'ufficio tecnico del Comune di Catania l'esperto ha verificato che l'edificio in cui è ubicato l'immobile pignorato è stato realizzato, in assenza di titolo autorizzativo e successivamente, a seguito del Condono edilizio L 47/85 e LR 37/85, è stato regolarizzato con **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 07/1252 del 28/11/2003.**

Successivamente, solo per l'immobile pignorato, è stata presentata la **DIA n. 384/09 protocollo n. 84114 del 08/04/2009** al fine di realizzare l'apertura di un ingresso pedonale, sulla recinzione esterna della corte di proprietà esclusiva del debitore. La suddetta apertura, che affaccia direttamente sulla sede stradale, è ad uso esclusivo dell'immobile pignorato ed è stato autorizzato da tutti i condomini.

In data **19/05/2009 prot. 116446** veniva presentata **Comunicazione di Inizio Lavori** per una diversa distribuzione degli spazi interni. Si evidenzia che fino alla pubblicazione della LR n. 16 del 10/08/2016 la comunicazione di inizio lavori veniva corredata da una relazione asseverata delle opere da realizzare, senza l'obbligo di presentazione degli elaborati grafici che dimostrassero la variazione della distribuzione interna. Pertanto, verosimilmente, la diversa distribuzione interna, riscontrata durante il sopralluogo, è stata eseguita con la suddetta comunicazione di inizio lavori, ma non è stata aggiornata la planimetria catastale.



Le difformità che sono state eseguite senza un titolo edilizio sono:

1. la trasformazione della finestra del salone, in porta di ingresso all'immobile;
2. la realizzazione della tettoia nella corte di proprietà esclusiva.
3. La modifica del prospetto nord per l'apertura di luci in corrispondenza del vano cucina
4. La modifica del prospetto ovest per l'apertura di una finestra alta in corrispondenza del vano cucina.

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:

<b>Lotto unico</b>	<p><b>Appartamento</b> per civile abitazione, con ingresso indipendente, ubicato nel Comune di Catania, in via Elio Vittorini, 16 al <u>piano terra</u>, costituito da un ingresso su salone, da due vani letto di cui uno matrimoniale, un bagno, una cucina, una lavanderia, un ripostiglio e un corridoio. Completa l'appartamento una corte, ad uso esclusivo, sul prospetto ovest in cui è stata realizzata una tettoia che dovrà essere smontata. L'immobile è meglio identificato al N.C.E.U. del Comune di Catania <i>Foglio di mappa 5, Part.lla 732 sub 14 Cat. A/2, cl. 4</i>, consistenza <b>5,5 vani</b>, rendita € <b>624,91</b>, Superficie Totale <b>mq 87</b>, Superficie escluse aree scoperte <b>83 mq</b> – Via Elio Vittorini n 16 piano T – Catania</p>	<p>Valore stimato del cespite: <b>€ 69.000,00</b></p>
--------------------	---	---

#### 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 20 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, 16/07/2024**

**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

