

**Dott. Arch. Giuseppe Privitera**  
Via Giorgio La Pira, 12 – 95039 Trecastagni (CT)  
Tel/Fax 095505886 - 3404037632  
e-mail: gioprivi@gmail.com

**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**SESTA SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura N° 206/2020 R.G.Es.**

**G.E. DOTT. SSA MARIA ANGELA CHISARI**

**RELAZIONE DI C.T.U.**

**Premessa.**

Con ordinanza del 10/02/2022, notificata dalla cancelleria tramite pec il 14/02/2022, il G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari, nominava quale esperto estimatore C.T.U. il sottoscritto arch. Giuseppe Privitera, invitandolo a comparire senza ritardo (e comunque entro cinque giorni dalla ricezione dell'avviso) in cancelleria, prestando il giuramento di rito. Visto lo stato di pandemia il sottoscritto depositava telematicamente il verbale di giuramento in data 16/02/2022.

In seno alla succitata ordinanza di nomina veniva conferito al sottoscritto C.T.U. il **mandato** riportato in seno al successivo paragrafo N°1.

**1) IL MANDATO**

Il G.E., letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare n° 206/2020 R.G.Es., ha nominato esperto per la stima dei beni pignorati il sottoscritto Arch. Giuseppe Privitera avvisandolo che indicazioni dettagliate in ordine alla modalità di svolgimento dell'incarico sono contenute in apposito modulo – cd. RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO PER LA STIMA DI BENI IMMOBILI MOD 4/REV.

Quanto sopra premesso, lo scrivente C.T.U. procede di seguito alla esplicitazione delle risposte ai vari quesiti oggetto di 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;

b) **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione 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;

**Procedura esecutiva immobiliare n. 206/2020 R.G. Es. Imm.**

1



**Dott. Arch. Giuseppe Privitera**  
Via Giorgio La Pira, 12 – 95039 Trecastagni (CT)  
Tel/Fax 095505886 - 3404037632  
e-mail: gioprivi@gmail.com

- 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;
- 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) segnali tempestivamente al giudice la 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;
- f) accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- 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;
- h) indichi previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- 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 dal fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- 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



**Dott. Arch. Giuseppe Privitera**  
Via Giorgio La Pira, 12 – 95039 Trecastagni (CT)  
Tel/Fax 095505886 - 3404037632  
e-mail: gioprivi@gmail.com

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;

k) verifichi, inoltre, ai fini della **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 comma 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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti pubblici territoriali, allegandone in quota;

l) 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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

m) verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

n) 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;

o) 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**;

p) 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;

q) 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 in 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.



**Dott. Arch. Giuseppe Privitera**  
Via Giorgio La Pira, 12 – 95039 Trecastagni (CT)  
Tel/Fax 095505886 - 3404037632  
e-mail: gioprivi@gmail.com

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;

r) 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 c.p.c. nuova formulazione);

s) **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;**

t) 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;

u) allegghi 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;

v) 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;

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

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



**Dott. Arch. Giuseppe Privitera**  
Via Giorgio La Pira, 12 – 95039 Trecastagni (CT)  
Tel/Fax 095505886 - 3404037632  
e-mail: gioprivi@gmail.com

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

Lo scrivente procedeva ad informare riguardo l’inizio delle operazioni peritali:

- la parte ricorrente mediante pec spedita all’Avv. [REDACTED]
- il debitore esecutato mediante raccomandata a/r n. 15293267261-0 spedita in data 16/02/2022.

### **1.1. Oggetto della C.T.U.**

Da un esame della documentazione in atti, in particolare dell’atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l’ufficio dei registri immobiliari di Catania in data 22/07/2014 ai nn. 27971/20409 a favore del UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A., con sede a Verona, C.F. 00390840239, contro il DEBITORE esecutato, risulta che l’immobile oggetto della presente C.T.U., è:

- **Appartamento sito a Belpasso in Via VII Retta Levante n. 60, piano 2, scala 2, edificio A, censito al NCEU al fg. 37, p.lla 1043, sub 21, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 119 mq, R.C. €. 298,25;**
- **Garage sito a Belpasso in Via VII Retta Levante n. 60, piano Terra, edificio A, censito al NCEU al fg. 37, p.lla 1043, sub 9, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 19 mq, Superficie Catastale 22 mq, R.C. €. 48,08;**

### **- 1.2. Svolgimento delle operazioni peritali.**

In data 15/02/2022 il sottoscritto ha effettuato propri accertamenti presso l’U.T.E. di Catania, ed il Catasto di Catania dove acquisiva le visure e le planimetrie catastali aggiornate, utili alle operazioni peritali di consulenza, oltre ad aver effettuato indagini di mercato relativi ad immobili simili. Prima della convocazione ufficiale delle parti, ai sensi del punto 2.b. delle raccomandazioni generali, il giorno 16/02/2022 ho inviato al debitore raccomandata a/r, invitandolo, al fine di evitare la vendita, a contattare il sottoscritto allo scopo di raggiungere un accordo con il legale del creditore ed ottenere un’eventuale sospensione della procedura. Facendogli inoltre presente che, nell’ipotesi di prosieguo della procedura esecutiva, al credito originario si sarebbero aggiunte spese sempre più ingenti che lo stesso debitore avrebbe dovuto in ogni caso corrispondere al creditore procedente che le anticipava. Il sottoscritto concedeva al debitore giorni 5 dal ricevimento della raccomandata a/r, per essere contattato telefonicamente scaduti i quali fissava l’accesso all’immobile pignorato per il giorno 28/02/2022 ore 10:30. In data 28/02/2022 il



**Dott. Arch. Giuseppe Privitera**  
Via Giorgio La Pira, 12 – 95039 Trecastagni (CT)  
Tel/Fax 095505886 - 3404037632  
e-mail: gioprivi@gmail.com

sottoscritto si recava sui luoghi oggetto di pignoramento ma non trovando nessuno lasciava copia della raccomandata inviata. Successivamente il sottoscritto veniva contattato dal debitore esecutato col quale concordava il sopralluogo per il giorno 07/03/2022 alle ore 16:00. Nel giorno e nell'ora stabiliti il sottoscritto effettuava le operazioni peritali in maniera completa ed esaustiva prendendo misurazioni e scattando diverse fotografie sia interne che esterne.

Esperate infine tutte le opportune indagini tecniche al fine di poter cogliere gli elementi utili all'espletamento del mandato, il sottoscritto rassegna le risultanze ottenute attraverso il presente elaborato.

## **2. RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE**

### **2.a. identifichi esattamente il bene pignorato.**

I beni pignorati sono:

- **Appartamento sito a Belpasso in Via VII Retta Levante n. 60, piano 2, scala 2, edificio A, censito al NCEU al fg. 37, p.lla 1043, sub 21, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 119 mq, R.C. €. 298,25;**
- **Garage sito a Belpasso in Via VII Retta Levante n. 60, piano Terra, edificio A, censito al NCEU al fg. 37, p.lla 1043, sub 9, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 19 mq, Superficie Catastale 22 mq, R.C. €. 48,08;**

L'appartamento si trova al secondo piano scala 2, edificio A, del complesso edilizio composto da due corpi di fabbrica denominati "Palazzina A" e "Palazzina B" sito a a Belpasso in Via VII Retta Levante n. 60. E' costituito da un corridoio distributivo, un locale soggiorno, tre camere da letto, una cucina abitabile, un bagno, un ripostiglio ed una lavanderia. Sono presenti due balconi uno lato Est ed uno lato Ovest. L'immobile confina a Nord con appartamento di altra scala di proprietà [REDACTED] aventi causa, a Sud con vano scala ed appartamento stessa scala di proprietà [REDACTED] aventi causa, ad Est con area su stradella condominiale e ad Ovest con area su cortile condominiale. Il garage sito al piano terra della stessa palazzina A, di circa 19 mq, confina ad Est con stradella condominiale, a Sud ed a Nord con altri garage e ad Ovest con locale condominiale destinato a ricovero vasche acqua potabile.

Il sottoscritto C.T.U. ha accertato la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

### **2.b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.**

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono corretti ed hanno colpito l'esatta quota spettante al debitore pari a 1/1.

### **2.c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore.**



Gli immobili risultano trascritti per la proprietà di 1/1 a favore del debitore esecutato in regime di separazione dei beni.

**2.d accerti l'esatta provenienza del bene.**

Gli immobili risultano trascritti, per la proprietà di 1/1 al debitore esecutato, per essere allo stesso pervenuto per atto di compravendita a rogito Notaio Adriana Fiorito di Catania, in data 02/04/20144, rep. n. 453774/21872, trascritto a Catania il 02/05/2014, ai nn.ri 16816/12696, (in ordine all'appartamento) ed ai nn. 16817/12697 (in ordine al garage).

I precedenti passaggi di proprietà nel ventennio sono i seguenti:

- **in ordine all'appartamento sub. 21**

a) dei signori:

- [REDACTED], coniugi in comunione legale dei beni per i diritti di usufrutto;
- [REDACTED] coniugata in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED], i diritti di nuda proprietà per la quota di 1/4;
- [REDACTED], coniugato in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] i diritti di nuda proprietà per la quota di 1/4;
- [REDACTED], coniugata in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED], i diritti di nuda proprietà per la quota di 1/4;
- [REDACTED] coniugata in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED], i diritti di nuda proprietà per la quota di 1/4.

In virtù di decreto di trasferimento del Tribunale di Catania – sez. esecuzioni Immobiliari – del 05/05/1997, cron. N. 628, Rep. n. 1926, (procedimento contro il Sig. [REDACTED], registrato all'Ufficio Atti Giudiziari di Catania in data 12/05/1997 al n. 4669, trascritto a Catania in data 17/05/1997 ai nn. 15426/11910;

**precisato che** l'usufrutto spettante ai coniugi [REDACTED] meglio sopra generalizzati, si è riunito alla nuda proprietà per morte degli stessi, avvenuta in data 05/07/2011 per [REDACTED] d in data 20/11/2002 per la Signora [REDACTED]

- b) Al [REDACTED], residente a Belpasso in Via VII Retta Levante n. 60, [REDACTED] per averlo acquistato dai signori:
- [REDACTED] coniugi in comunione legale dei beni per la quota indivisa di 1/4;
  - [REDACTED] coniugi in comunione legale dei per la quota di 1/4;
  - [REDACTED] coniugi in comunione legale dei beni per la quota di 1/4;



**Dott. Arch. Giuseppe Privitera**  
Via Giorgio La Pira, 12 – 95039 Trecastagni (CT)  
Tel/Fax 095505886 - 3404037632  
e-mail: gioprivi@gmail.com

- [redacted] coniugi in comunione legale dei beni per la quota di 1/4.

Tutti meglio sopra generalizzati, in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Adriana Fiorito di Catania, in data 02/04/2014 al n. 453774/21872 di repertorio, debitamente registrato e trascritto a Catania in data 02/05/2014 ai nn. 16816/12696.

- **in ordine al garage sub. 9**

a) dei signor:

- [redacted] nato a [redacted], per aver acquistato l'area su cui oggi sorge l'immobile oggetto della presente relazione all'epoca censita al Catasto Terreni con le particelle 56 e 259 del foglio 37, dal Sig. [redacted] nato a [redacted], in virtù di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Vincenzo Astuti di Catania, in data 14/04/1982 al n. 41275/8172 di repertorio, debitamente registrato e trascritto a Catania in data 13/05/1982 ai nn. 18878/15173;

b) dei signori:

- [redacted]
- [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni, in virtù di decreto di trasferimento del Tribunale di Catania – sez. esecuzioni Immobiliari – del 11/02/2003, cron. N. 257, Rep. n. 0662, (procedimento contro il Sig. Fichera salvatore, nato a Belpasso il 27/11/1908), registrato all'Ufficio Atti Giudiziari di Catania in data 24/02/2003 al n. 1245, trascritto a Catania in data 27/02/2014 ai nn. 7639/5968.

- c) [redacted] meglio sopra generalizzato, per averlo acquistato dai signori [redacted] [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni, meglio sopra generalizzati, in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Adriana Fiorito di Catania, in data 02/04/2014 al n. 453774/21872 di repertorio, debitamente registrato e trascritto a Catania in data 02/05/2014 ai nn. 16817/12697.

**2.e. segnali la incompletezza della documentazione prodotta**

La documentazione prodotta risulta essere completa

**2.f. accerti se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**

Sul bene gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta per la somma di €. 248.927,72 a Catania il 02/05/2014 ai nn. 16818/1551 a favore della Banca Mediolanum S.p.A., con sede a Basiglio e domicilio ipotecario eletto in Basiglio – Milano Tre – Via Francesco sforza n. 15 – Palazzo Meucci.
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso l'ufficio dei registri immobiliari di Catania in data 05/05/2020 ai nn. 18596/10275, oggetto della presente relazione.



**2.g. provveda alla identificazione catastale degli immobili**

Il sottoscritto, in base ai controlli effettuati presso l'ufficio catastale, certifica che gli immobili, oggetto della procedura esecutiva, risultano essere censiti al catasto fabbricati del Comune di Belpasso in ditta al debitore esecutato per la quota di 1/1 e sono precisamente:

- **Appartamento sito a Belpasso in Via VII Retta Levante n. 60, piano 2, scala 2, edificio A, censito al NCEU al fg. 37, p.lla 1043, sub 21, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 119 mq, R.C. €. 298,25;**
- **Garage sito a Belpasso in Via VII Retta Levante n. 60, piano Terra, edificio A, censito al NCEU al fg. 37, p.lla 1043, sub 9, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 19 mq, Superficie Catastale 22 mq, R.C. €. 48,08;**

**2.h. indichi la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente**

La destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente è quella di civile abitazione.

**2.i. accerti la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia**

L'edificio di cui fanno parte gli immobili è stato costruito a seguito della Concessione Edilizia n. 526 del 27/12/1978, pratica n. 4408 e della Concessione Edilizia n. 261 del 04/08/2008, pratica n. 9806.

L'autorizzazione di abitabilità è la n. 118/2008 del 19/09/2008.

Gli immobili pertanto risultano essere conformi alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia.

**2.j. verifichi ai fini della domanda in sanatoria 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 comma 5 D.P.R. 380/01**

Gli immobili non sono oggetto di sanatoria.

**2.l. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene;**

**2.m. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente.**

**2.n. verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.**

Gli immobili non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

**2.o. 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 debitore esecutato risulta ad oggi essere debitore nei confronti del Condominio di €. 4.847,00.

**2.p. accerti se i beni pignorati siano occupati dai debitori o da terzi**

I beni pignorati sono attualmente occupati dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

**2.q. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita**



**Dott. Arch. Giuseppe Privitera**  
Via Giorgio La Pira, 12 – 95039 Trecastagni (CT)  
Tel/Fax 095505886 - 3404037632  
e-mail: gioprivi@gmail.com

I beni pignorati sono:

- **Appartamento sito a Belpasso in Via VII Retta Levante n. 60, piano 2, scala 2, edificio A, censito al NCEU al fg. 37, p.lla 1043, sub 21, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 119 mq, R.C. €. 298,25;**
- **Garage sito a Belpasso in Via VII Retta Levante n. 60, piano Terra, edificio A, censito al NCEU al fg. 37, p.lla 1043, sub 9, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 19 mq, Superficie Catastale 22 mq, R.C. €. 48,08;**

L'appartamento si trova al secondo piano scala 2, edificio A, del complesso edilizio composto da due corpi di fabbrica denominati "Palazzina A" e "Palazzina B" sito a a Belpasso in Via VII Retta Levante n. 60. E' costituito da un corridoio distributivo, un locale soggiorno, tre camere da letto, una cucina abitabile, un bagno, un ripostiglio ed una lavanderia. Sono presenti due balconi uno lato Est ed uno lato Ovest. L'immobile confina a Nord con appartamento di altra scala di proprietà [REDACTED] aventi causa, a Sud con vano scala ed appartamento stessa scala di proprietà [REDACTED] aventi causa, ad Est con area su stradella condominiale e ad Ovest con area su cortile condominiale. Il garage sito al piano terra della stessa palazzina A, di circa 19 mq, confina ad Est con stradella condominiale, a Sud ed a Nord con altri garage e ad Ovest con locale condominiale destinato a ricovero vasche acqua potabile.

La superficie interna dell'appartamento risulta essere pari a 95,53 mq. alla quale va aggiunta la superficie dei balconi di 30,26 mq che viene ragguagliata al 25% avremo pertanto:

$$\text{Superficie totale appartamento} = 95,53 + (30,26 \times 0,25) = 103,09 \text{ mq}$$

La superficie interna del garage è pari a 19,83 mq

Lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali ed interne dell'appartamento e del garage si presentano in buono stato conservativo.

## **2.r. determini il valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato**

Con riferimento allo specifico incarico conferito dal G.I., lo scrivente C.T.U. dovrà ora procedere alla quantificazione del valore che l'immobile in questione può avere con riferimento all'attualità. Preliminarmente, però, appare opportuno svolgere alcune considerazioni teoriche, di fondamentale importanza per la piena intelligibilità del calcolo estimativo effettuato. Com'è noto, il giudizio estimativo di un bene non costituisce un'espressione costante nel tempo, né lo è, in senso assoluto, in un determinato istante. Il risultato di una stima, infatti, non solo può diversificarsi nel tempo se mutano le condizioni che lo hanno determinato, ma può anche variare nello stesso momento a seconda della "ragion pratica" da cui è scaturito, e, cioè, in relazione all'aspetto economico che il bene stesso viene ad acquisire per la corretta evasione del quesito estimativo. La valutazione dell'immobile in menzione verrà operata adottando la Stima in base al valore di mercato, utilizzando il sistema sintetico-comparativo. Il sottoscritto C.T.U. ha proceduto



**Dott. Arch. Giuseppe Privitera**  
Via Giorgio La Pira, 12 – 95039 Trecastagni (CT)  
Tel/Fax 095505886 - 3404037632  
e-mail: gioprivi@gmail.com

con metodo sintetico-comparativo, attraverso indagini di mercato condotte presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato. Dette indagini sono state condotte per confronto con altri beni immobili nel rispetto dei seguenti tre punti:

- "beni simili", aventi cioè le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fisiche, manutentive, di zona, di destinazione, di livello, di prospetto, di orientamento, etc.);
- conoscenza, per i predetti beni simili, del valore unitario del mercato al periodo considerato;
- esistenza di un elemento di confronto tra i suddetti beni simili e quelli in esame, nella fattispecie un parametro tecnico, vale a dire il metro quadrato.

Il sottoscritto C.T.U., alla luce delle proprie indagini di mercato e nel rispetto di quanto rilevato e descritto in ordine alle peculiarità dell'immobile in oggetto è pervenuto alla determinazione dei seguenti valori medi unitari (per mq.) per "range" di oscillazione che interessano l'unità immobiliare in oggetto, detti prezzi medi unitari sono riferiti, ovviamente, all'attualità.

I dati utilizzati nella presente valutazione, sono stati desunti facendo riferimento all'attuale valore di mercato, si attribuisce pertanto un valore al mq. a cui si applicheranno i dovuti coefficienti di merito.

**Stima in base al valore di mercato:**

Nel merito nel territorio di Belpasso, Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA SUD: VIE ROMA - XVII TRAVERSA - P.ZZA DUOMO – CAVOUR Codice di zona: D6, Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, la quotazione immobiliare è:

- riferita ad abitazioni di tipo civile in normale stato conservativo, varia da un minimo di €. 800,00/mq. ad un massimo di €. 1.200,00/mq., visto lo stato di fatto dell'immobile categoria A/2 in buono stato conservativo, si considera un valore pari ad €. 1.200,00/mq.

avremo quindi: €. 1.200,00 x mq. 103,09 = €. 123.713,00

- riferita a garage in normale stato conservativo, varia da un minimo di €. 700,00/mq. ad un massimo di €. 1.050,00/mq. visto lo stato di fatto del garage in buono stato conservativo, si considera un valore pari ad €. 1.000,00/mq.

avremo quindi: €. 1.000,00 x mq. 19,83 = €. 19.830,00

**VALORE COMPLESSIVO STIMATO DI MERCATO DEI BENI = €. 143.543,00**  
**(Euro Centoquarantatremilacinquecentoquarantatre/00)**

**2.s. 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.**

La riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti viene considerata nella misura del 15% del valore stimato, si avrà quindi:



**Dott. Arch. Giuseppe Privitera**  
Via Giorgio La Pira, 12 – 95039 Trecastagni (CT)  
Tel/Fax 095505886 - 3404037632  
e-mail: gioprivi@gmail.com

- **Appartamento = €. 123.713,00 x 0,85 = €. 105.156,00.**
- **Garage = €. 19.830,00 x 0,85 = €. 16.855,50.**

**2.t. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati**

Gli immobili possono essere venduti in un lotto unico o in due lotti separati:

- **LOTTO UNICO (Appartamento e Garage) = €. 122.000,00.**
- **LOTTO N. 1 (Appartamento) = €. 105.156,00.**
- **LOTTO N. 1 (Garage) = €. 16.855,00.**

**2.v. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato.**

La quota di pertinenza del debitore esecutato risulta essere pari a 1/1.

**2.z. 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.**

I beni sono di proprietà del solo debitore esecutato pertanto non è necessario un progetto di divisione.

### **3. CONCLUSIONI**

In ottemperanza all'incarico ricevuto si è provveduto ad ispezionare gli immobili oggetto del pignoramento immobiliare, effettuando l'opportuno sopralluogo ed acquisendo tutte le informazioni utili per giungere alla determinazione del valore degli stessi.

**La stima contempla il valore complessivo quantificato in €. 143.543,00.**

Si è cercato inoltre di fornire al G.E. tutti i dati necessari per la vendita degli immobili, oggetto della presente esecuzione immobiliare, che potrà avvenire in un unico lotto o in due lotti separati.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordatagli e dichiara la propria disponibilità a qualsiasi chiarimento o integrazione il Giudice dell'Esecuzione dovesse ritenere necessario o opportuno.

Tanto si rassegna alla S.V. III. ma per l'incarico ricevuto.

Catania li 27/04/2022

*Con Osservanza*

Il C.T.U.  
*Arch. Giuseppe Privitera*

Allegati:

1. Documentazione Catastale
2. Verbale di Sopralluogo
3. Documentazione fotografica
4. Dichiarazione in cui per ciascuna parte si indica la data di spedizione delle copie

