

TRIBUNALE DI CATANIA  
Sesta sezione civile

Giudice Esecutore: Dott. Francesco Lentano

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 152/23 promossa da [REDACTED]  
nei confronti della debitrice esecutata. [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Consulente Tecnico: Dott. Ing. Alessandro Nicosia

## RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

### Premesse: Il mandato

Con Decreto di nomina del 09/04/2023, notificato in data 11/04/2023, la S.V.I. nominava il sottoscritto Ing. Alessandro Nicosia, con studio in Mascalucia alla Via Milazzo n. 1, esperto stimatore in ordine alla procedura in epigrafe per conferirgli il mandato di cui ai seguenti quesiti:

- 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 (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;
- 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 dell/i beni/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 l'impossibilità di procedere a un completo accertamento per l'**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, quindi, 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 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 del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente le eventuali difformità;
- 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<sup>a</sup> 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;
- 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) Elenchi ed **individuati 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, l'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;
- 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**;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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.

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 in 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 tenere conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento 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.

Il giuramento, trasmesso per via telematica l'11/04/2023, e il termine di centoventi giorni fissato per l'espletamento del mandato ricevuto determinavano inizialmente la data ultima di deposito della relazione di stima del 09/08/2023. Tale data è stata in seguito posticipata, a seguito di istanza presentata dallo scrivente, fino al 09/11/2023, a causa dei ritardi nei riscontri ricevuti dall'U.T.C. in merito all'accesso alla documentazione urbanistica in archivio.

### Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo aver preso visione dei documenti agli atti della procedura il sottoscritto ha accertato la consistenza dei cespiti pignorati, l'appartenenza degli stessi alla debitrice e le relative trascrizioni dell'ultimo ventennio, mediante l'acquisizione delle relative visure dagli archivi del Catasto e della Conservatoria Immobiliare di Catania, oltre che dell'estratto di mappa. Inoltre, ha richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica all'U.T.C., il certificato di residenza e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio agli uffici competenti. In seguito, ha inoltre richiesto l'estratto per riassunto dell'atto di morte del padre della debitrice, così come ha chiesto agli amministratori condominiali degli edifici dei quali gli immobili pignorati fanno parte, il prospetto delle eventuali spese ordinarie e straordinarie insolute pendenti a carico della debitrice, nonché gli atti di provenienza dei medesimi immobili, acquisiti anche dall'archivio della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania.

In data 05/05/2023 alle ore 8:30, come da convocazione a mezzo PEC al creditore e a mezzo raccomandata A/R alla debitrice, è stato fissato l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili pignorati a cominciare dall'appartamento sito in Via Caronda n. 211, Catania (CT). In quell'occasione la debitrice era assente, quindi non è stato possibile esperire le operazioni pianificate. Il sottoscritto, nell'impossibilità di entrare in contatto con la debitrice, ha prodotto pertanto istanza di autorizzazione a proseguire con l'accesso forzoso allegando preventivo di ditta specializzata per l'apertura e il ripristino delle vie di accesso. Allo stesso tempo si è attivato per reperire la debitrice tramite terzi, abitanti nello stesso edificio. L'iniziativa ha avuto successo e si è potuto evitare l'intervento della forza pubblica; pertanto, le operazioni di sopralluogo hanno avuto luogo in data 08/06/2023.

Alle ore 8:00 era presente la debitrice esecutata, che ha permesso il regolare accesso agli immobili, sia in Via Caronda n. 211 che in Via Amore n. 4, l'esecuzione dei rilievi di misura e fotografici opportuni, e l'accertamento dello stato attuale dei medesimi a fronte delle risultanze documentali già acquisite. In quella sede sono state inoltre richieste tutte le informazioni necessarie ai fini dell'espletamento del mandato. Alle ore 11:30, ritenendo di aver ottenuto tutte le informazioni necessarie e di aver eseguito i rilievi opportuni, sono state concluse le operazioni di quel giorno con riserva di esperirne delle nuove previa comunicazione alle parti.

Alle operazioni di sopralluogo è seguita istanza per ottenere il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica, e di copia delle Concessioni Edilizie, dei Certificati di Abitabilità, delle eventuali Sanatorie e di ogni altro documento atto ad accertare l'avvenuta comunicazione all'U.T.C. delle modifiche apportate allo stato dei luoghi riscontrate durante le operazioni di sopralluogo.

Il verbale di sopralluogo, i documenti sopra citati e la documentazione estratta dagli archivi degli uffici pubblici con i relativi allegati sono acclusi alla presente relazione.

#### Risposte ai quesiti contenuti nel 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.**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono identificati al Catasto come segue:

1. Appartamento sito nel Comune di Catania (CT) alla via Caronda n. 211, piano 2, e individuato al N.C.E.U. al foglio 69, particella 5775, sub 6, categoria A/2, classe 6, consistenza 8,5 vani, di superficie catastale totale pari a 188 m<sup>2</sup>, di superficie totale escluse aree scoperte 180 m<sup>2</sup>, e rendita pari a 1.338,91 €. Esso appartiene in regime di piena proprietà in ragione di 1/2 alla debitrice esecutata, e confina a Nord con ditta [REDACTED] e con scala condominiale, a Sud con ditta [REDACTED] a Est con Via Caronda e ad Ovest con cortile interno condominiale.
2. Appartamento sito nel Comune di Catania (CT) alla via Amore n. 4, Scala B, piano 1, e individuato al N.C.E.U. al foglio 69, particella 6252, sub 122, categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, di superficie catastale totale pari a 134 m<sup>2</sup>, di superficie totale escluse aree scoperte 126 m<sup>2</sup>, e rendita pari a 1.007,09 €. Esso appartiene in regime di piena proprietà in ragione di 1/2 alla debitrice esecutata, e confina a Nord con Via Nicola Fabrizi, a Sud con cortile interno condominiale, a Est con altra ditta condominio adiacente e ad Ovest con vano scala condominiale e altra ditta.

**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.**

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione sono corretti e vi è piena corrispondenza tra loro.

**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.**

La debitrice detiene la piena proprietà degli immobili pignorati per la quota di 1/2, in comproprietà con il di lei padre defunto in data 17/06/2021, a seguito di denuncia di successione presentata il 10/04/2017, e trascritta al n. 1516 Vol. 9990, alla morte della madre avvenuta il 23/06/2016. Altresì non si può dire per quanto concerne il decesso del padre, a seguito del quale non è stata ad oggi presentata alcuna denuncia, e pertanto non sono stati aggiornati né gli archivi del Catasto né quelli della Conservatoria.

La dichiarazione di denunciata successione di cui sopra e l'estratto di morte del padre della debitrice eseguita sono allegati alla presente.

**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.**

Nel periodo che va dal 01/10/1990 al 03/05/2023 le ispezioni ipotecarie degli immobili in oggetto riportano le seguenti trascrizioni/iscrizioni.

**Immobile riportato al Foglio 69, Particella 5775, Sub 6**

- I. Trascrizione del 05/07/2017 – Registro Particolare n. 18526, Registro Generale n. 24579. Pubblico Ufficiale Catania, Repertorio n. 1516/9990 del 10/04/2017. Atto per Causa di Morte – Certificato di Denunciata Successione.
- II. Iscrizione del 27/07/2020 – Registro Particolare n. 2989, Registro Generale n. 29076. Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania, Repertorio n. 1986 del 15/05/2020.  
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.
- III. Iscrizione del 12/04/2022 – Registro Particolare n. 1805, Registro Generale n. 16267. Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania, Repertorio n. 2399/2022 del 08/04/2022.  
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.
- IV. Trascrizione del 10/03/2023 – Registro Particolare n. 8695, Registro Generale n. 11298. Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania, Repertorio n. 1236/2023 del 26/02/2023.

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

**Immobile riportato al Foglio 69, Particella 6252, Sub 122**

- I. Trascrizione del 30/12/2011 – Registro Particolare n. 50377, Registro Generale n. 67261. Pubblico Ufficiale Comune di Catania, Repertorio n. 955 del 20/10/2011.  
Atto Amministrativo – Concessione Edilizia.
- II. Trascrizione del 05/07/2017 – Registro Particolare n. 18526, Registro Generale n. 24579. Pubblico Ufficiale Catania, Repertorio n. 1516/9990 del 10/04/2017.  
Atto per Causa di Morte – Certificato di Denunciata Successione.
- III. Iscrizione del 27/07/2020 – Registro Particolare n. 2989, Registro Generale n. 29076. Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania, Repertorio n. 1986 del 15/05/2020.  
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.
- IV. Iscrizione del 12/04/2022 – Registro Particolare n. 1805, Registro Generale n. 16267. Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania, Repertorio n. 2399/2022 del 08/04/2022.  
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.
- V. Trascrizione del 10/03/2023 – Registro Particolare n. 8695, Registro Generale n. 11298. Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania, Repertorio n. 1236/2023 del 26/02/2023.  
Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

Le ispezioni ipotecarie eseguite per ognuno degli immobili in oggetto sono riportate in allegato.

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

La documentazione prodotta dal creditore procedente è completa ed è stata sufficiente ai fini dell'espletamento dell'incarico ricevuto.

- 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.**

Sui beni in oggetto gravano, come anticipato al punto d, le seguenti trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli che dovranno essere cancellate mediante decreto di trasferimento:

**Immobile riportato al Foglio 69, Particella 5775, Sub 6**

- I. Iscrizione del 27/07/2020 – Registro Particolare n. 2989, Registro Generale n. 29076. Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania, Repertorio n. 1986 del 15/05/2020.  
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.
- II. Iscrizione del 12/04/2022 – Registro Particolare n. 1805, Registro Generale n. 16267. Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania, Repertorio n. 2399/2022 del 08/04/2022.  
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.
- III. Trascrizione del 10/03/2023 – Registro Particolare n. 8695, Registro Generale n. 11298. Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania, Repertorio n. 1236/2023 del 26/02/2023.  
Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

**Immobile riportato al Foglio 69, Particella 6252, Sub 122**

- I. Iscrizione del 27/07/2020 – Registro Particolare n. 2989, Registro Generale n. 29076. Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania, Repertorio n. 1986 del 15/05/2020.  
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.
- II. Iscrizione del 12/04/2022 – Registro Particolare n. 1805, Registro Generale n. 16267. Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania, Repertorio n. 2399/2022 del 08/04/2022.  
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.
- III. Trascrizione del 10/03/2023 – Registro Particolare n. 8695, Registro Generale n. 11298. Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania, Repertorio n. 1236/2023 del 26/02/2023.  
Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

**g) Provveda all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare**

**necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario.**

Per quanto concerne l'appartamento di Via Caronda n. 211 lo stato di fatto dei luoghi, con riferimento alla distribuzione degli spazi interni, differisce sia da quanto riportato nella planimetria catastale, che da quanto approvato in sede di Concessione Edilizia e di Variante in Concessione. In particolare, la difformità esistente rispetto alla planimetria consiste nell'accesso diretto dall'ingresso al corridoio mediante una porta che, invece, non esiste nella planimetria catastale. Inoltre, le differenze rispetto ai titoli concessori sono diverse, e in particolare: la Variante in Concessione prevede che la lavanderia è accessibile solamente dal corridoio, che la cucina sia separata mediante parete divisoria dal soggiorno, che dalla cucina si acceda direttamente ad un piccolo ripostiglio adiacente, e che il salotto sia separato dal locale pranzo mediante parete divisoria. Contrariamente a ciò, nello stato di fatto, la cucina è in comunicazione con il soggiorno mediante porta di accesso, così come il salotto lo è con il vano pranzo. Inoltre, è stata realizzata una porta per permettere l'accesso diretto dalla cucina alla lavanderia, e quest'ultima è stata ridotta per ricavare un piccolo ripostiglio accessibile solamente dal corridoio al posto di quello accessibile direttamente dalla cucina. Infine, sul balcone lato Ovest dell'edificio sono state realizzate due verande con struttura precaria di piccola superficie, non indicate nella planimetria. Le difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale sono graficamente evidenziate nella planimetria dello stato di fatto.

A fronte delle minime variazioni appena descritte non si ritiene necessaria la redazione di una nuova planimetria.

Per quanto riguarda l'appartamento di Via Amore n. 4 lo stato di fatto accertato è descritto fedelmente dalla planimetria catastale e da quanto denunciato in sede di Istanza di Concessione in Sanatoria presentata ai sensi della Legge n. 47/85 e approvata in data 20/10/2011 dall'U.T.C di Catania, mediante la quale è stato operato anche un cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a studio dentistico.

Sia le planimetrie catastali che quella dello stato di fatto dell'appartamento di Via Caronda n. 211 sono allegate alla presente relazione.

- h) **Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.**

Dal CDU rilasciato dall'U.T.C. risulta che entrambe le particelle 5775 e 6252 del foglio 69 del N.C.E.U. ricadono in zona **A (Centro storico) e Tg (non qualificata residenziale moderna)** ai sensi degli artt. 8 e 10 delle Norme di attuazione del P.R.G. vigente. Inoltre, esse ricadono in aree individuate come bene paesaggistico, nella zona di influenza degli aeroporti di Fontanarossa e di Sigonella, e in "Aree con livello di tutela 1" ai sensi dell'art. 20 delle N.d.A. del Piano Paesaggistico in corso di approvazione.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato in allegato.

- 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;**
- 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'appartamento di Via Caronda n. 211 si trova al secondo piano di un edificio condominiale di cinque livelli fuori terra costruito giusta Concessione Edilizia n. 877 del 12/11/1948 dalla ditta Ing. [REDACTED] avente prospetto principale sulla suddetta via, e alla quale è seguita la Variante in Concessione n. 983 del 08/11/1950. L'U.T.C. ha rilasciato Certificato di Abitabilità n. 195 in data 06/09/1951.

Le difformità rispetto ai titoli concessori sono state evidenziate al punto g che precede. Per sanare quelle relative alla diversa distribuzione degli spazi interni sarà necessario presentare una C.I.L.A. e procedere con il versamento della sanzione amministrativa e dei diritti di segreteria ammontanti complessivamente a € 1.160,00. Inoltre, deve essere presentata DOCFA presso gli uffici del Catasto al fine di aggiornare la planimetria catastale secondo quanto indicato nella planimetria dello stato di fatto. Quest'ultima implica un costo complessivo, dovuto ai diritti e alla parcella di tecnico incaricato alla redazione da corrispondere, di circa € 500,00, che si somma alla parcella di tecnico abilitato e incaricato alla presentazione della C.I.L.A. anzidetta per una ulteriore spesa di circa € 500,00.

Le verande con struttura precaria realizzate sul balcone lato Ovest dell'immobile possono essere regolarizzate ai sensi dell'art. 20 L.R. n. 4 del 16/04/2003 e dell'art. 12 L.R. n. 15 del 14/04/2006, che prevedono la comunicazione all'U.T.C., con relativi allegati tecnici, e il versamento degli oneri nella misura di € 25,00/m<sup>2</sup>. Poiché la superficie complessiva delle verande in oggetto è pari a circa 2 m<sup>2</sup>, ne segue che gli oneri complessivi da versare sono pari a € 50,00. Ad essi si deve aggiungere la parcella del tecnico incaricato per l'istruzione della pratica montante a ulteriori € 200,00.

L'appartamento di Via Amore n. 4 si trova al primo piano (secondo piano fuori terra) di un edificio condominiale di sette livelli fuori terra, avente prospetti su Via Amore, Via Fabrizi, Via Papale e su un cortile interno, edificato giusta Concessione Edilizia n. 471 del 18/04/1962 presentata dalla ditta C.A.S.F.I.R., in seguito approvata mediante Parere di Conformità definitivo rilasciato il 17/09/1966, e successiva Variante in Concessione n. 526/1964 approvata in data 26/03/1965 presentata dalla stessa ditta. Il Certificato di Abitabilità n. 1041 è stato rilasciato il 30/09/1985. In seguito, la ditta [REDACTED] ha presentato istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 955 del 20/10/2011 ai sensi della L. n. 47/85 e della L.R. n. 37/85 al fine di ottenere l'approvazione di alcune modifiche interne eseguite all'interno dell'immobile, nonché la realizzazione di una veranda, adibita a lavanderia, mediante struttura precaria sul

balcone prospiciente il cortile interno e, infine, il cambio di destinazione d'uso dell'appartamento da civile abitazione a studio dentistico.

Dall'accertamento dello stato dei luoghi e dall'esame della documentazione anzidetta l'immobile sito in Via Amore n. 4 è conforme ai titoli urbanistici elencati ed è quindi regolare da un punto di vista urbanistico.

Si ritiene opportuno ai fini di una vendita più immediata del cespite e ad una massimizzazione del prezzo di vendita procedere, stante la sussistenza dei presupposti per la voltura, con la presentazione di una C.I.L.A. per il cambio di destinazione d'uso dell'immobile da studio medico a civile abitazione a fronte del versamento dei diritti di segreteria montanti a circa € 200,00, da sommare alla parcella di tecnico incaricato per l'istruzione della pratica presso l'U.T.C. pari a circa € 500,00.

Si fa rilevare infine che a carico della debitrice esecutata in relazione agli immobili in oggetto non risultano essere state emesse ad oggi denunce di opere abusive né sono pendenti ordinanze di demolizione e/o di acquisizione in proprietà ad opera di enti pubblici territoriali.

Tutta la documentazione sopra citata è acclusa alla presente relazione.

- 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 di Via Caronda n.211 è attualmente abitato dalla debitrice esecutata, mentre quello di Via Amore n. 4 è disabitato.

- 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, l'anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

L'appartamento sito in Via Caronda presenta due prospetti: uno sulla medesima via pubblica, e l'altro su un cortile interno, e non possiede pertinenze.

Come anticipato l'edificio condominiale risale agli anni '50 e denota un buono stato di conservazione, così come l'appartamento pignorato. Le rifiniture sono di medio capitolato e sono rimaste quelle originali, così come gli impianti, già presenti alla data di prima edificazione. Non vi sono impianti di allarme e di riscaldamento, ma è dotato di caldaia autonoma per il riscaldamento dell'acqua sanitaria. In generale, esso non necessita di interventi urgenti e/o di manutenzione straordinaria, ma ha bisogno certamente di una revisione degli impianti ai fini dell'adeguamento alla normativa vigente per i quali la spesa è stimabile in circa € 3.000,00.

Il Condominio di cui fa parte conta complessivamente dieci condomini ed è dotato di tabelle millesimali, e di una abitazione dove generalmente vive il portiere ad oggi disabitata. Tale unità non è inserita nelle tabelle millesimali, e le relative spese sono ripartite in parti eguali tra tutti i condomini, al contrario delle spese di manutenzione ordinaria per consumo di energia elettrica, illuminazione scale e alimentazione dell'ascensore, pulizie e amministratore ripartite sulla base delle medesime tabelle e ammontanti a circa 250,00 € su base trimestrale. Alla data del 20/06/2023, con copertura per tutte le spese inerenti all'anno in corso, il Condominio vanta nei confronti della debitrice un credito per spese ordinarie e straordinarie pregresse e in itinere di € 1.802,90 (come da prospetto allegato).

Il complesso condominiale si trova in centro storico, nelle immediate vicinanze di Piazza Cavour e di Via Etna, quindi in una zona di particolare pregio da un punto di vista storico-architettonico, popolata per la maggiore da edifici storici, taluni risalenti al '700 e all'800, e da edifici più recenti con più livelli fuori terra e risalenti agli anni '50/'60. La zona è servita da servizi di trasporto pubblici e privati, quali la metropolitana e vi si trova ogni tipo di esercizio commerciale quali farmacie, bar, supermercati, scuole, poste, officine meccaniche, gommisti, copisterie, uffici della polizia di stato, carabinieri, ecc. raggiungibili a piedi e/o in pochi minuti in automobile.

Durante le operazioni di sopralluogo è stato accertato che l'altezza interna netta dell'appartamento è uniforme e pari a circa 3.35 m, che la superficie utile netta è di circa 180 m<sup>2</sup>, che la superficie lorda complessiva è di circa 198 m<sup>2</sup>, e che la superficie scoperta dei balconi sui due prospetti è pari a circa 8 m<sup>2</sup>.

L'appartamento confina a Nord con ditta Barresi-Bellino, a Sud con ditta Mazzoleni, a Est con Via Caronda e ad Ovest con cortile interno condominiale.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale, con riferimento ai coefficienti di interesse nel caso di cui si tratta, i parametri utilizzati sono i seguenti:

- Superficie utile netta vani principali e accessori diretti: 100%;
- Muri perimetrali (fino allo spessore massimo di 50 cm): 100%;
- Balconi comunicanti con i vani principali (fino ad una superficie di 25 m<sup>2</sup>): 25%;
- Verande (senza finiture analoghe ai vani principali): 60%.

Applicando i coefficienti di cui sopra alle superfici lorde calcolate si ottiene:

- o **Superficie coperta appartamento:**
  - Superficie lorda: 198 m<sup>2</sup>;
  - Superficie commerciale: 198 m<sup>2</sup>;
- o **Balconi comunicanti con i vani principali:**
  - Superficie: 8 m<sup>2</sup>;
  - Superficie commerciale: 2 m<sup>2</sup>;
- o **Verande (senza finiture analoghe ai vani principali):**
  - Superficie: 2 m<sup>2</sup>;
  - Superficie commerciale: 1,2 m<sup>2</sup>;

In definitiva l'appartamento pignorato ha una superficie commerciale complessiva di circa **201 m<sup>2</sup>**.

L'appartamento sito in Via Amore presenta due prospetti: uno prospiciente la Via Fabrizi e l'altro che si affaccia sul cortile interno condominiale, e non possiede pertinenze.

Come anticipato l'edificio condominiale risale agli anni '60, ed è in un buono stato di conservazione. In particolare, la facciata è attualmente in fase di rifacimento, mentre l'appartamento, inclusi gli impianti, è stato ristrutturato nel 2012. In particolare, questi ultimi sono stati modificati con la finalità di installare le apparecchiature dello studio dentistico che vi ha avuto sede per diversi anni. Per tale motivo, considerando la opportuna quanto utile trasformazione da studio a civile abitazione ai fini della vendita, l'impianto elettrico dovrà essere opportunamente modificato, anche per essere conforme

allo scopo e alla normativa vigente. La spesa stimata per tali modifiche è pari a circa € **3.000,00**. In generale, le rifiniture sono di capitolato medio e versano in un discreto stato di conservazione. Esse, pertanto, non necessitano di alcuna manutenzione straordinaria nell'immediato. L'appartamento è dotato di impianto di allarme, ma possiede impianto di riscaldamento a piastre e tre condizionatori, oltre che caldaia autonoma per il riscaldamento dell'acqua sanitaria.

L'immobile fa parte di un edificio condominiale, dotato di due scale (A e B) e dove vivono complessivamente trentasei condomini. Ai fini della distribuzione delle spese, vengono regolarmente applicate le tabelle millesimali vigenti. In particolare, le spese di manutenzione ordinaria per consumo di energia elettrica per illuminazione scale e alimentazione dell'ascensore, pulizie e amministratore ammontano a circa 90,00 € mensili e, alla data del 27/06/2023, il Condominio vanta nei confronti della debitrice un credito per spese ordinarie e straordinarie pregresse e in itinere a copertura di tutto l'anno in corso di € **9.267,32** (come da prospetto allegato).

Il complesso condominiale si trova in centro storico, nelle immediate vicinanze di Via Renato Imbriani e di Viale XX Settembre, quindi in uno dei quartieri centrali della città, popolato per la maggiore da edifici risalenti agli anni '70 - '80, e aventi più livelli fuori terra e in generale ben mantenuti. La zona è inoltre servita da mezzi di trasporto pubblici e privati, oltre che dalla linea metropolitana. Vi si trovano tanti esercizi commerciali e non, di vario genere quali farmacie, bar, minimarket, scuole, poste, officine meccaniche, gommisti, copisterie, gastronomie, studi medici, ecc.. raggiungibili a piedi e/o in automobile in pochi minuti.

Durante le operazioni di sopralluogo è stato accertato che l'altezza interna netta dell'appartamento è uniforme e pari a circa 3.00 m, che la superficie utile netta è di circa 111 m<sup>2</sup>, che la superficie lorda complessiva è di circa 122 m<sup>2</sup>, che la superficie scoperta dei balconi è pari a circa 23 m<sup>2</sup> e che la superficie della veranda sul balcone interno è pari a circa 2 m<sup>2</sup>.

L'appartamento confina a Nord con Via Fabrizi, a Sud con cortile interno condominiale, a Est con altra ditta condominio adiacente e ad Ovest con vano scala condominiale e altra ditta.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale, con riferimento ai coefficienti di interesse nel caso di cui si tratta, i parametri utilizzati sono i seguenti:

- Superficie utile netta vani principali e accessori diretti: 100%;
- Muri perimetrali (fino allo spessore massimo di 50 cm): 100%;

- Balconi comunicanti con i vani principali (fino ad una superficie di 25 m<sup>2</sup>): 25%;
- Verande (senza finiture analoghe ai vani principali): 60%.

Applicando i coefficienti di cui sopra alle superfici lorde calcolate si ottiene:

- o **Superficie coperta appartamento:**
  - Superficie lorda: 122 m<sup>2</sup>;
  - Superficie commerciale: 122 m<sup>2</sup>;
- o **Balconi comunicanti con i vani principali:**
  - Superficie: 23 m<sup>2</sup>;
  - Superficie commerciale: 6 m<sup>2</sup>;
- o **Verande (senza finiture analoghe ai vani principali):**
  - Superficie: 2 m<sup>2</sup>;
  - Superficie commerciale: 1,2 m<sup>2</sup>;

In definitiva l'appartamento pignorato ha una superficie commerciale complessiva di circa **129 m<sup>2</sup>**.

- 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.**

Ai fini della determinazione del valore commerciale degli appartamenti pignorati vanno tenute in considerazione la data di edificazione, la tipologia, l'ubicazione e lo stato di conservazione dell'immobile con relativi accessori, nonché le spese da affrontare per la regolarizzazione urbanistica, se prevista, e/o per la modifica e la messa a norma degli impianti esistenti, oltre che delle spese condominiali pendenti.

Ritenendo opportuno valutare gli immobili in oggetto mediante il metodo sintetico-comparativo, sono state eseguite una ricerca e un'analisi dei prezzi di mercato di immobili presenti nella stessa zona e aventi caratteristiche costruttive, data di costruzione, esposizione e stato di manutenzione molto simili a quelli degli immobili in esame.

Gli immobili pignorati ricadono nella stessa zona e hanno caratteristiche simili, e dall'analisi del mercato immobiliare condotta è emerso che il valore di mercato comune più congruo dell'unità di superficie commerciale è stimabile in **1.400,00 €/m<sup>2</sup>**. Ne segue

quindi che il valore di mercato stimato dell'appartamento di Via Caronda n. 211 è pari a **€ 281.400,00**, mentre quello di Via Amore n.4 è pari a **€ 180.600,00**.

Tenendo conto però delle spese da affrontare per l'aggiudicatario calcolate come da dettagli di cui ai punti j e l che precedono, e pari a **€ 7.212,90**, nel caso del primo appartamento, e a **€ 12.967,32** nel caso del secondo appartamento, ne segue in definitiva che i valori di mercato si abbassano rispettivamente a **€ 274.187,10** per il primo e **€ 167.632,68** per il secondo cespite.

A tale somma deve essere infine applicata una riduzione, per assenza di garanzia per vizi del bene, che si ritiene congrua nella misura del 15%, per ottenere in definitiva un valore di stima pari a **€ 233.059,03**, arrotondabile per difetto a **€ 233.000,00**, per l'immobile di Via Caronda n. 211, e pari a **€ 142.487,78**, arrotondabile per difetto a **€ 142.000,00**, per l'immobile di Via Amore n. 4.

- 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.**

Gli immobili in oggetto sono totalmente indipendenti l'uno dall'altro pertanto vengono proposti per la vendita due lotti separati come di seguito meglio specificati:

**LOTTO di Vendita n. 1**

**€ 233.000,00**

Quota per 1/2 di piena proprietà di immobile al secondo piano di edificio condominiale, con balconi su due prospetti e verande sul balcone interno sito nel Comune di Catania (CT), come di seguito catastalmente identificato:

**Appartamento** sito nel Comune di Catania (CT) alla via Caronda n. 211, piano 2, e individuato al N.C.E.U. al foglio 69, particella 5775, sub 6, categoria A/2, classe 6, consistenza 8,5 vani, di superficie catastale totale pari a 188 m<sup>2</sup>, di superficie totale escluse aree scoperte 180 m<sup>2</sup>, e rendita pari a 1.338,91 €.

**COERENZE:** a Nord con ditta [REDACTED] con scala condominiale, a Sud con ditta [REDACTED] a Est con Via Caronda e ad Ovest con cortile condominiale interno.

**LOTTO di Vendita n. 2**

**€ 142.000,00**

Quota per 1/2 di piena proprietà di immobile al primo piano di edificio condominiale, con balconi su due prospetti e veranda sul balcone interno sito nel Comune di Catania (CT), come di seguito catastalmente identificato:

**Appartamento** sito nel Comune di Catania (CT) alla via Amore n. 4, Scala B, piano 1, e individuato al N.C.E.U. al foglio 69, particella 6252, sub 122, categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, di superficie catastale totale pari a 134 m<sup>2</sup>, di superficie totale escluse aree scoperte 126 m<sup>2</sup>, e rendita pari a 1.007,09 €.

**COERENZE:** a Nord con via Nicola Fabrizi, a Sud con cortile interno condominiale, a Est con altra ditta condominio adiacente e ad Ovest con vano scala condominiale e altra ditta.

- 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.**

La documentazione fotografica degli immobili è riportata in allegato.

- 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.**

I beni oggetto della procedura appartengono in piena proprietà per la quota di 1/2 alla debitrice esecutata, e per la restante quota al defunto di lei padre. Ad oggi, infatti, la debitrice non ha provveduto alla denuncia di successione, ma ne ha acquisito il pieno possesso in virtù dell'accettazione tacita dell'eredità. Di conseguenza, non essendo presente alcuna trascrizione, sia gli archivi della Conservatoria dei Registri Immobiliari che quelli del Catasto non sono aggiornati.

- 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.**

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 dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore in 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 tenere 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 precedente.

Fermo restando quanto asserito al punto che precede, i beni sono stati pignorati per l'intera quota.

### CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, si riporta di seguito la scheda sintetica riepilogativa relativa agli immobili pignorati:

#### **LOTTO di Vendita n. 1**

€ 233.000,00

Quota per 1/2 di piena proprietà di immobile al secondo piano di edificio condominiale, con balconi su due prospetti e verande sul balcone interno sito nel Comune di Catania (CT), come di seguito catastalmente identificato:

**Appartamento** sito nel Comune di Catania (CT) alla via Caronda n. 211, piano 2, e individuato al N.C.E.U. al foglio 69, particella 5775, sub 6, categoria A/2, classe 6, consistenza 8,5 vani, di superficie catastale totale pari a 188 m<sup>2</sup>, di superficie totale escluse aree scoperte 180 m<sup>2</sup>, e rendita pari a 1.338,91 €.

**COERENZE:** a Nord con ditta [REDACTED] con scala condominiale, a Sud con ditta [REDACTED] a Est con Via Caronda e ad Ovest con Cortile condominiale interno.

#### **LOTTO di Vendita n. 2**

€ 142.000,00

Quota per 1/2 di piena proprietà di immobile al primo piano di edificio condominiale, con balconi su due prospetti e veranda sul balcone interno sito nel Comune di Catania (CT), come di seguito catastalmente identificato:

**Appartamento** sito nel Comune di Catania (CT) alla via Amore n. 4, Scala B, piano 1, e individuato al N.C.E.U. al foglio 69, particella 6252, sub 122, categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, di superficie catastale totale pari a 134 m<sup>2</sup>, di superficie totale escluse aree scoperte 126 m<sup>2</sup>, e rendita pari a 1.007,09 €.

**COERENZE:** a Nord con via Nicola Fabrizi, a Sud con cortile interno condominiale, a Est con altra ditta condominio adiacente e ad Ovest con vano scala condominiale e altra ditta.

Ritengo, con la presente relazione, di aver assolto completamente l'incarico ricevuto, e resto a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Sono allegati alla presente:

- Verbale di sopralluogo;
- Visure catastali storiche;
- Planimetrie catastali;
- Planimetria dello Stato di Fatto Appartamento Via Caronda n. 211;
- Atti di Provenienza Immobili;
- Ispezioni ipotecarie;
- Estratti di Mappa;
- Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Titoli Urbanistici Appartamento Via Caronda n. 211;
- Titoli Urbanistici Appartamento Via Amore n. 4;
- Certificato di Residenza e Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio;
- Estratto per Riassunto dell'Atto di Morte Padre Debitrice Esecutata;
- Prospetti Spese Condominiali Pendenti Via Caronda n. 211 e Via Amore n. 4;
- Rilievi fotografici.