

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

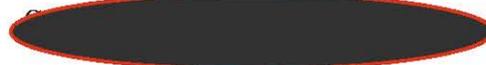
Esecuzioni immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare

Promossa da:



Intervento di:



nei confronti di



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N° 329/2022 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

dott.ssa NELLY GAIA MANGIAMELI

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA
"STIMA BENI IMMOBILI"

ALLEGATI:

- 1 - Documentazione fotografica
- 2 - Rilievo planimetrico
- 3 - Documentazione catastale
- 4 - Documentazione notarile
- 5 - Documentazione urbanistica
- 6 - Documentazione ipocatastale
- 7 - Verbali

ESPERTO STIMATORE

dott. arch. ROSA CONTI

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare: Procedura esecutiva n. 329/2022 R.G.Es.

Creditore Procedente:

Creditore intervenuto:

Debitore esecutato:

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

Esperto stimatore: Arch. Conti Rosa

-PERIZIA ESTIMATIVA-

Art. 173-bis disp. att. c.p.c.

SOPRALLUOGO..... 4

RISPOSTE AI QUESITI DI CUI AL MANDATO 5

- 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..... 5
- 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. 7
- 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..... 7
- 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. 8
- 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. 10



Arch. Rosa CONTI

Via Isonzo, 2 – 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

- f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento..... 10
- 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. 11
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente..... 12
- i. In caso di immobile di edilizia residenziale pubblica, l'esperto stimatore specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata, indicando: qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti), se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta, L. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP, etc.); se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta, ai sensi del comma 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448, come da ultimo modificata dal Decreto Legge 23.10.2018, n.119; l'esperto stimatore determinerà, altresì, il costo dell'affrancazione dai vincoli, liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);..... 12
- j. 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 12
- k. 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. 13
- l. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD.4/REV)..... 14
- m. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento".
14
- n. 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. 16



Arch. Rosa CONTI

Via Isonzo, 2 – 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

o. 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".	18
p. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.	19
q. 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.	19
r. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.	19
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 dividendo, 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 della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.	19
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'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.	19
ALLEGATI	23

Premessa

Con atto di pignoramento depositato, telematicamente, presso la cancelleria del Tribunale di Catania, il 31/05/2022 la società Amplifon Italia SpA chiedeva, a mezzo dei suoi legali Avv. Matteo Cauteruccio e Avv. Ilario Giangrossi, di voler sottoporre ad esecuzione forzata, per l'espropriazione, il bene immobile, di proprietà di [REDACTED], come di seguito descritto:

“Immobile di proprietà del Sig. [REDACTED] sito nel Comune di Catania, Via Plebiscito n. 11, piano 3, avente rendita catastale di Euro 193,67 e distinto presso il N.C.E.U. di Catania come segue: foglio 69, part.lla 1668, sub 4, Categoria A/4, consistenza 3 vani, unitamente a frutti, accessori e pertinenze dello stesso, nessuna esclusa.

Il G.E. dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli, in data 09/10/2023 ha nominato, quale esperto per la stima degli immobili, la sottoscritta dott. arch. Rosa Conti, la quale, ricevuta la suddetta nomina in data 10/10/2023, a mezzo pec, in data 12/10/2023 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 31/05/2022;
- Istanza di vendita depositata telematicamente il 08/06/2022;
- Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 II comma c.p.c. a firma del notaio Danilo Golia, depositata telematicamente il 25/07/2022;
- Atto di intervento di [REDACTED] depositato il 29/03/2023;

Sopralluogo

In ottemperanza al mandato del Giudice, l'esperto, a seguito di contatto telefonico con il debitore esecutato, ha provveduto a spiegargli lo stato della procedura esecutiva, invitandolo a contattare il legale del creditore procedente al fine di raggiungere un accordo ed evitare la vendita dell'immobile. Contestualmente ha concordato la data per l'inizio delle operazioni peritali da svolgersi in data 07/11/2023 alle ore 15,30, presso l'immobile pignorato sito in Via Plebiscito n. 11 nel Comune di Catania.



Arch. Rosa CONTI

Via Isonzo, 2 – 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

Così come stabilito, in data 07 Novembre 2023 alle ore 15.30 l'esperto si recava presso l'immobile pignorato. Erano presenti oltre al CTU arch. Rosa Conti, il [redacted] in qualità di parte esecutata e il geom. Marcello Cantone in qualità di collaboratore del CTU.

L'esperto, coadiuvato dal suo collaboratore, ha eseguito un rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile pignorato confrontando, allo stesso tempo, lo stato di fatto con la planimetria catastale e verificandone la rispondenza, ad eccezione del vano bagno realizzato nell'intercapedine tra l'immobile pignorato e l'androne condominiale.

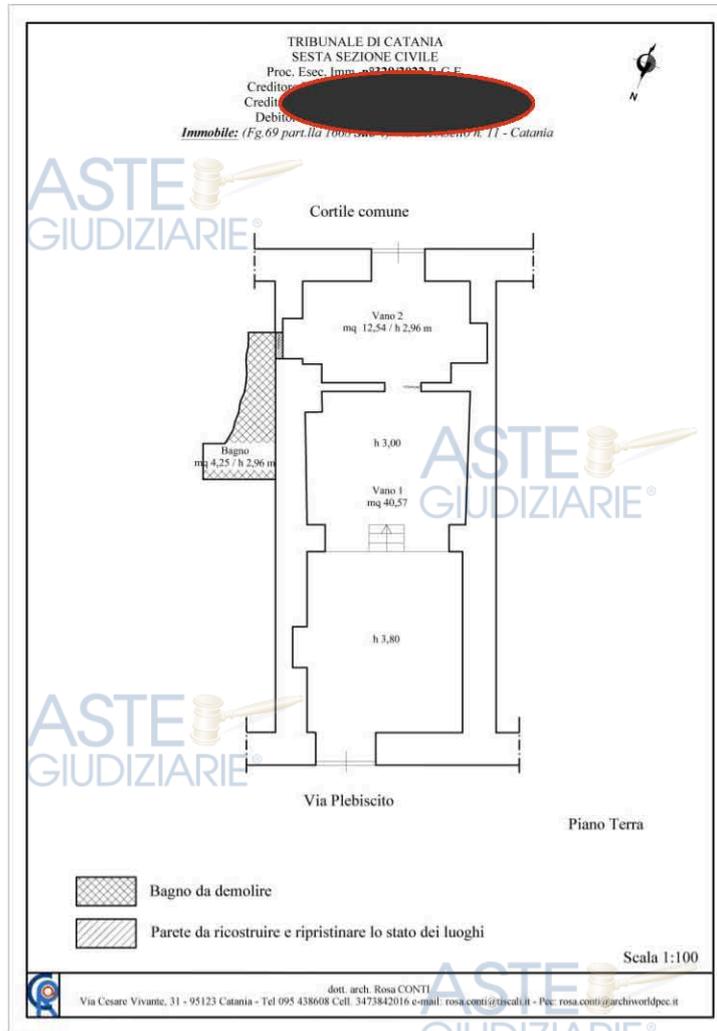
Le operazioni peritali venivano concluse alle ore 16.00 redigendo apposito verbale che si allega alla presente relazione (Allegato 7).

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:

“**Casa per civile abitazione**, in stabile di antica costruzione, ubicata al piano terra, costituita da un unico grande vano, con il pavimento posizionato a due differenti quote, e un secondo vano, contiguo al primo, da cui si accede al cortile comune. Esiste un piccolo bagno realizzato, irregolarmente, nell'intercapedine esistente tra l'immobile pignorato e l'androne condominiale. Gli ambienti sono tutti coperti con volte in muratura e prendono luce e aria da due porte, quella di accesso dal civico 11 della via Plebiscito e quella di accesso al cortile comune”.

Dati Catastali

Comune di CATANIA								
Foglio	Part.IIa	Sub	Categ.	Classe	Vani /Consistenza	Rendita	Sup. Catastale Totale	Sup. Catastale Escluse aree scoperte
69	1668	4	A/4	8	3 vani	€ 193,67	78 mq	78 mq
Intestati								
Indirizzo		Via Plebiscito n. 11 piano T						

Come desunto dal sopralluogo effettuato in data 07/11/2023 l'immobile **confina**:
a nord: con Via Plebiscito;



Arch. Rosa CONTI

Via Isonzo, 2 – 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

ad est: con androne condominiale;

a sud: con cortile comune

ad ovest: con 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.

L'esperto ha accertato che il pignoramento ha colpito l'immobile di **proprietà di** per la quota di 1/1. Tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione **vi è corrispondenza, ad eccezione della seguente difformità:**

- nell'atto di pignoramento è indicato il "piano 3", mentre nella nota di trascrizione, così come nella visura catastale, il piano è indicato con la lettera "T (Terra)".

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

E' stato verificato che l'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà di:

proprietario per la quota di 1/1.

L'immobile è pervenuto a parte esecutata a seguito di **atto di compravendita del** **rogito del Notaio Paolo Saporita** rep. n. trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il al registro particolare e registro generale. Con il suddetto atto il Sig. acquistava: "casa per civile abitazione, sita in Catania, composta da vani due oltre accessori e con la comproprietà del cortile comune, confinante con via Plebiscito, con proprietà aventi causa di, con androne comune e con cortile co-



Arch. Rosa CONTI

Via Isonzo, 2 – 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

mune, salvi migliori confini. In catasto fabbricati, foglio 69, particella 1668 sub 4, z.c. 1[^], cat. A/4, classe 8, vani 3, R.C. Euro 193,67”.

Il Sig. [redacted] ha acquistato l’immobile dichiarando di essere separato legalmente.

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 esecutata [redacted] per atto di compravendita del [redacted], repertorio 20996, **trascritto alla conservatoria dei RR.II. di Catania il [redacted] reg. particolare N. [redacted] e reg. gen. N. [redacted]** tra [redacted] da una parte e [redacted] dall’altra.

[redacted] l’immobile è pervenuto:

- in parte a seguito di successione testamentaria del 04/09/2003 Volume 67 n. 35 **trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il [redacted] al registro particolare n. [redacted] e registro generale n. [redacted]** a seguito della morte di [redacted] nata a Catania [redacted] e morta a Catania il 12/03/2003 e successiva accettazione tacita di eredità del 18/07/2005 [redacted] notaio Paolo Saporita **trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il [redacted] al registro particolare n. [redacted] e registro generale n. [redacted]**
- in parte a seguito di successione ereditaria 03/03/1990 Volume 2619 n. 31 per la morte di [redacted] nata a Catania il [redacted] e morta a Catania l’08/09/1989 e successiva accettazione tacita di eredità del 18/07/2005 rep.20996 notaio Paolo Saporita **trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania [redacted] al registro particolare n. [redacted] e registro generale n. 56928**

Nota dell’esperto: non risulta trascritta la successione ereditaria di [redacted]

- in parte a seguito di successione ereditaria del 18/07/1989 Volume 2573 n. 20 per la morte di [redacted] nato a Catania il [redacted] e morto a Catania il 14/06/1989 e successiva accettazione tacita di eredità del 18/07/2005 rep.20996 notaio Paolo Saporita trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il [redacted] al registro particolare n. [redacted] e registro generale n. [redacted]

Nota dell'esperto: non risulta trascritta la successione ereditaria di [redacted]

- in parte a seguito di successione ereditaria del 18/07/1989 Volume 2573 n. 16 per la morte di [redacted] nata a Carlentini (SR) il [redacted] e morta a Catania il 20/04/1986 e successiva accettazione tacita di eredità del 18/07/2005 rep.20996 notaio Paolo Saporita trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 21/11/2023 al registro particolare n. [redacted] e registro generale n. [redacted]

Nota dell'esperto: non risulta trascritta la successione ereditaria di [redacted]

ta

- in parte a seguito di successione ereditaria del 21/03/1990 Volume 2623 n. 32 per la morte di [redacted] nato a Catania il [redacted] e morto a Catania il 12/11/1982 e successiva accettazione tacita di eredità del 18/07/2005 rep.20996 notaio Paolo Saporita trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il [redacted] al registro particolare n. [redacted] e registro generale n. [redacted]

Nota dell'esperto: non risulta trascritta la successione ereditaria di [redacted]

NON esiste quindi la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data del pignoramento come si evince dallo schema:

CRONOLOGIA CONTINUITA' TRASCRIZIONI				
	Data	Tipologia Atto	Reg part./Reg Gen	Pubblico Uff.
1	21/11/2023	Accettazione tacita di eredità [redacted] (Foglio 69 part.IIa 1668 sub 4)	[redacted]	Paolo Saporita
2	21/11/2023	Accettazione tacita di eredità [redacted]	[redacted]	Paolo Saporita



Arch. Rosa CONTI

Via Isonzo, 2 – 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

		(Foglio 69 part.IIa 1668 sub 4)		
3	21/11/2023	Accettazione tacita di eredità [REDACTED] (Foglio 69 part.IIa 1668 sub 4)	[REDACTED]	Paolo Saporita
4	21/11/2023	Accettazione tacita di eredità [REDACTED] (Foglio 69 part.IIa 1668 sub 4)	[REDACTED]	Paolo Saporita
5	21/11/2023	Accettazione tacita di eredità [REDACTED] (Foglio 69 part.IIa 1668 sub 4)	[REDACTED]	Paolo Saporita
6	13/02/2006	Denuncia di successione [REDACTED] (foglio 69 part.IIa 1668 sub 4)	[REDACTED]	Ufficio del registro
7	06/08/2005	Atto di compravendita (foglio 69 part.IIa 1668 sub 4)	[REDACTED]	Paolo Saporita
8	/	Denuncia di successione [REDACTED] (foglio 69 part.IIa 1668 sub 4)	/	/
9	/	Denuncia di successione [REDACTED] (foglio 69 part.IIa 1668 sub 4)	/	/
10	/	Denuncia di successione [REDACTED] (foglio 69 part.IIa 1668 sub 4)	/	/
11	/	Denuncia di successione [REDACTED] (foglio 69 part.IIa 1668 sub 4)	/	/

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

(Allegato 4).

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

La documentazione prodotta ha permesso di procedere ad un completo accertamento.

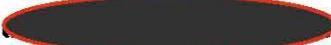
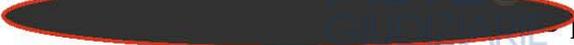
*f. accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.*

Dalla visura ipotecaria del 26/10/2023 e del 26/01/2024, eseguita per l'immobile pignorato è stato desunto che su di esso gravano le seguenti trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli:



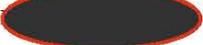
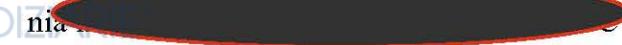
Arch. Rosa CONTI

Via Isonzo, 2 – 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

1. **ISCRIZIONE del 02/11/2020 di Ipoteca giudiziale.** Registro particolare  Registro generale  – derivante da Sentenza di separazione personale, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Catania, Capitale € 45.000,00, a favore  nata  C.F. S  per la quota di 1  nato a Catania il  per la quota di 1/1

Unità negoziale n.2

Immobile n.1 Catania al Fg 69 part. 1668 sub 4;

2. **TRASCRIZIONE del 06/06/2022 di Verbale di pignoramento immobili.** Registro particolare  Registro generale  – Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario, a favore  contro  nato a Catania  per la quota di 1/1

Unità negoziale n.1

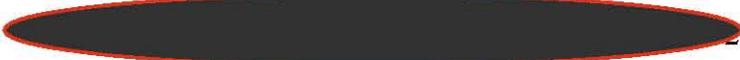
Immobile n.1 Catania al Fg 69 part. 1668 sub 4;

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.*

L'immobile pignorato è identificato al N.C.E.U. del Comune di Catania come segue:

Casa per civile abitazione al piano terra nel Comune di Catania *Foglio di mappa 69, Part.lla 1668 sub 4 Cat. A/4, cl. 8*, consistenza **3 vani**, rendita € **193,67** Superficie catastale totale **mq 78**, Superficie catastale escluse le aree scoperte **mq 78** – Via Plebiscito 11– Catania

Intestatario:

 proprietario per la quota di 1/1.

Nota dell'esperto: dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo del 07/11/2023, si è appurato che l'immobile è perfettamente rispondente alla planimetria catastale, ad eccezione della presenza di un bagno realizzato, irregolarmente, nell'intercapedine esistente tra il muro dell'immobile pignorato e il muro dell'androne condominiale.

Tali difformità non impediscono comunque il trasferimento del bene e pertanto non si è ritenuto necessario apportare alcuna correzione ai dati catastali in questione.

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



Arch. Rosa CONTI

Via Isonzo, 2 – 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

*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. In caso di immobile di edilizia residenziale pubblica, l'esperto stimatore specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata, indicando: qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti), se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta, L. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP, etc.); se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta, ai sensi del comma 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448, come da ultimo modificata dal Decreto Legge 23.10.2018, n.119; l'esperto stimatore determinerà, altresì, il costo dell'affrancazione dai vincoli, liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

L'immobile oggetto di pignoramento **non** è stato edificato in regime di edilizia convenzionata e agevolata.

*j. 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*

L'immobile pignorato fa parte di un antico edificio costruito alla fine del XIX secolo, infatti la planimetria catastale risale al 28/04/1940. Per prassi gli immobili realizzati prima del 1942, anno di entrata in vigore della legge urbanistica, vengono legittimati dalla planimetria catastale di impianto realizzata tra il 1939 e il 1941, ovvero periodo in cui è stato fatto il censimento nazionale di tutti gli immobili al fine di dimostrare la loro presenza prima del 1942. Pertanto gli immobili realizzati prima del 1942 non necessitano di licenza edilizia per essere legittimati, ma è sufficiente la planimetria catastale.

A seguito del sopralluogo eseguito in data 07/11/2023 si è appurato che l'immobile è perfettamente rispondente alla planimetria catastale d'impianto, ad eccezione della difformità consistente nella realizzazione (irregolare) del bagno nell'intercapedine esistente tra il muro dell'immobile pignorato e il muro dell'androne condominiale.

k. 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. La difformità riscontrata durante il sopralluogo non è condonabile ai sensi del DL 269/2003.

La difformità riscontrata per la realizzazione del bagno non è in alcun modo sanabile, in quanto la superficie utile del bagno è stata ricavata su uno spazio di natura condominiale che per nessuna ragione può essere incorporato a spazi privati. Pertanto il bagno è stato realizzato in uno spazio per il quale il debitore non ha titolarità per poterlo accorpare e quindi regolarizzare.

A seguito di quanto esposto si evidenzia che il bagno realizzato deve essere demolito e deve essere ripristinato come da planimetria catastale.

Si stima che il costo dei lavori per ripristinare i luoghi come da progetto ammontino ad € 1.000,00

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

L'immobile pignorato, in occasione del sopralluogo, **non era occupato da nessuno.**

La scrivente non è a conoscenza di altri giudizi in corso per il rilascio dell'immobile.

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

L'immobile pignorato fa parte di un antico edificio costruito alla fine del XIX secolo in pieno centro storico a poche centinaia di metri dal porto, e a poche decine di metri dalla pescheria, dal Duomo e dalle arterie principali come via Etna, Via Garibaldi e Via Vittorio Emanuele. La zona è di grande interesse storico e culturale ed è caratterizzata in genere da edifici a due o tre livelli, molti dei quali della fine del 1800. È molto vicino a monumenti storici, musei, chiese, oltre ad essere ricca di botteghe, uffici postali, mini market, bar ecc. È ben servita dai mezzi pubblici ed è ben posizionata rispetto alle vie di accesso alla città da Sud, alla zona di mare della Playa e all'aeroporto che si trova a circa cinque chilometri di distanza.

Il fabbricato è stato costruito, con struttura portante in muratura. L'immobile è costituito da un unico grande vano con il piano di calpestio posizionato su due livelli diversi, e da un secondo vano, contiguo al primo, da cui si accede al cortile comune. Gli ambienti sono coperti con volte anch'esse in muratura. L'appartamento è dotato di un servizio igienico realizzato, irregolarmente,



Arch. Rosa CONTI

Via Isonzo, 2 – 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

nell'intercapedine a ridosso dell'androne condominiale, pertanto il suddetto bagno dovrà essere demolito e dovrà essere realizzato all'interno dell'abitazione.

L'appartamento prende luce ed aria dalle uniche due bucaure esistenti, ovvero la porta di ingresso sulla via Plebiscito e dalla porta di accesso al cortile comune. L'**infisso esterno** su via Plebiscito è realizzato in alluminio con superfici vetrate ed è schermato esternamente da portoncino in ferro, mentre quello che affaccia sul cortile interno è in legno, con la parte superiore vetrata e quella inferiore cieca ed è anch'esso schermato da portone in ferro. Gli unici **infissi interni** sono due porte a soffietto, di cui una che separa il vano 1 con il vano 2, e l'altra di accesso all'attuale bagno che deve essere demolito e deve essere ripristinata la parete.

La **pavimentazione** è in gres, nel vano 1, mentre nel vano 2 ci sono le vecchie cementine, molto degradate. Le **pareti** del vano 1 sono tinteggiate e rivestite fino all'altezza di m 2 di con un rivestimento in plastica, mentre nel vano 2 tre pareti sono rivestite con il perlinato mentre una parete è rivestita con piastrelle di ceramica. I **soffitti** a volta sono tutti tinteggiati. Sia le pareti che i soffitti presentano porzioni di superfici ammalorate per la presenza di umidità.

Il **bagno** esistente deve essere demolito e deve essere realizzato un nuovo bagno all'interno dell'abitazione.

L'appartamento **non è dotato di impianto di riscaldamento.**

L'**impianto elettrico** è dotato di salvavita ma è molto vecchio, si stima che per adeguarlo alla normativa vigente il costo ammonta a circa € **3.000,00**

I **millesimi di proprietà sono 50,05** e l'importo annuo delle spese condominiali è di € 68,00.

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

L'**altezza utile interna** dell'appartamento è di m 3,80, alla chiave di volta, nella prima parte del vano 1, mentre la seconda parte ha un'altezza 3,00, il vano 2 ha l'altezza di 2,96.

La **superficie utile abitabile (Su)** dell'abitazione è pari a **mq 53,11**, ed è così suddivisa

	ambienti unità immobiliare	Superficie Utile [mq]
Piano Terra	Vano 1	40,57
	Vano 2	12,54

	Totale Superf. Utile abitazione	53,11
--	--	--------------

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 sono state ricavate le seguenti superfici commerciali:

Appartamento					
Immobile	Superficie effettiva lorda		Coefficienti di ragguaglio	Superficie convenzionale	
Piano Terra	mq	72,60	1,00	mq	72,60
Tot. superfici	mq	72,60		mq	72,60

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a 72,60 mq che si arrotonda a 73,00 mq.

*n. 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



Arch. Rosa CONTI

Via Isonzo, 2 – 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

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

Si può ritenere congruo l’importo pari a € 300,00 mensili:

Reddito lordo annuo:	€ 300,00 x 12 =	€ 3.600,00
Detrazione per spese di manutenzione:	€ 3.600,00 x 25% =	€ 900,00
Reddito annuo netto:	€ 3.600,00 - € 900,00 =	€ 2.700,00
Valore stimato	:	€ 2.700,00/0.035 =
		€ 77.142,85

Metodo per confronto dei valori unitari

Tale metodo consente di stabilire il probabile valore dell’immobile in esame attraverso l’analogia con altri immobili aventi caratteristiche simili e presenti nella zona in esame. Da informazioni raccolte in loco, da conoscenze personali del mercato di compravendita, di unità immobiliari ubicati in posizione analoga e con destinazione e caratteristiche, estrinseche ed intrinseche, assimilabili all’immobile in questione, si ritiene opportuno assumere come parametro di stima il valore unitario di € 1.200,00 per ogni metro quadrato di superficie commerciale.

Per determinare il valore dell’immobile non è sufficiente moltiplicare il prezzo medio unitario per la superficie commerciale determinata, in quanto si otterrebbe un valore medio del quartiere considerato per immobili della stessa superficie. Per determinare il prezzo reale dell’immobile, oggetto di stima, è necessario applicare dei coefficienti di correzione che esprimono le caratteristiche proprie dell’abitazione da esaminare.

COEFFICIENTI DI CORREZIONE		
Appartamento		
Vetustà e Stato di conservazione	Piano terra	Disposizione ambienti
0,90	0,97	0,92

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

$$\text{coeff. globale unico} = 0,80316$$

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

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

$$V_i = mq \ 73,00 \times \text{€} \ 1.200,00/mq \times 0,80316 = \text{€} \ 70.356,81$$

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

$$(\text{€} \ 77.142,85 + 70.356,81) / 2 = \text{€} \ 73.749,83$$

Il probabile **valore di mercato** del cespite pignorato a cui è pervenuta la sottoscritta è pari a € 73.749,83 a cui vanno decurtati i seguenti importi:

- € 1.000,00 per demolizione bagno nell'intercapedine e ripristino dei luoghi;
- € 3.000,00 per rifacimento impianto elettrico
- € 2.000,00 per onorario professionista per la redazione degli elaborati necessari da presentare presso gli uffici di competenza e per aggiornamento catastale con procedura Docfa.

Applicando la decurtazione di cui sopra pari a € 6.000,00 il probabile valore commerciale del cespite, oggetto di stima, a cui è pervenuta la sottoscritta, è pari a:

$$\text{€} \ 73.749,83 - \text{€} \ 6.000,00 = \text{€} \ 67.749,83$$

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:

$$\text{€} \ 67.749,83 - 15\% = \text{€} \ 57.587,35$$

Il suddetto valore si arrotonda ad **€ 58.000,00 (Euro cinquantottomila/00)**

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

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato, si ritiene opportuno ed economicamente più conveniente procedere alla vendita dell'immobile **in un unico lotto.**



Arch. Rosa CONTI

Via Isonzo, 2 – 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

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

In formato digitale è stata allegata una idonea documentazione fotografica dell'immobile, ubicato in via Plebiscito, 11 nel Comune di Catania (Allegato 1).

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

L'immobile pignorato è di proprietà di [redacted] per la quota di 1/1. La quota di pertinenza del debitore esecutato **copre il 100% del valore stimato.**

r. *. nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di “incomoda divisibilità”, quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'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*

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.

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]

proprietario per la quota di 1/1

■ **CREDITORE PROCEDENTE:**

[REDACTED]

■ **CREDITORE INTERVENUTO:**

[REDACTED]

■ **IMMOBILE PIGNORATO**

Il pignoramento ha colpito la seguente unità immobiliare:

“Casa per civile abitazione, in stabile di antica costruzione, ubicata al piano terra, costituita da un unico grande vano, con il pavimento posizionato a due differenti quote, e un secondo vano, contiguo al primo, da cui si accede al cortile comune. Esiste un piccolo bagno realizzato, irregolarmente, nell'intercapedine esistente tra l'immobile pignorato e l'androne condominiale. Gli ambienti sono tutti coperti con volte in muratura e prendono luce e aria da due porte, quella di accesso dal civico 11 della via Plebiscito e quella di accesso al cortile comune”

L'immobile pignorato è meglio identificato al N.C.E.U. del Comune di Catania *Foglio di mappa 69, Part.lla 1668 sub 4 Cat. A/4, cl. 8, consistenza 3 vani, rendita € 193,67, Superficie Totale mq 78, Superficie escluse aree scoperte 78 mq* – Via Plebiscito n. 11 piano T – Catania

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

Tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione **vi è corrispondenza, ad eccezione della seguente difformità:**

nell'atto di pignoramento è indicato il “piano 3”, mentre nella nota di trascrizione, così come nella visura catastale, il piano è indicato con la lettera “T (Terra)”.

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



Arch. Rosa CONTI

Via Isonzo, 2 – 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

L'immobile pignorato è di proprietà di

proprietario per la quota di 1/1.

■ **CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI**

NON esiste la regolare continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, come di seguito schematizzato

CRONOLOGIA CONTINUITA' TRASCRIZIONI				
	Data	Tipologia Atto	Reg part /Reg Gen	Pubblico Uff.
1	21/11/2023	Accettazione tacita di eredità (Foglio 69 part.IIa 1668 sub 4)		Paolo Saporita
2	21/11/2023	Accettazione tacita di eredità (Foglio 69 part.IIa 1668 sub 4)		Paolo Saporita
3	21/11/2023	Accettazione tacita di eredità (Foglio 69 part.IIa 1668 sub 4)		Paolo Saporita
4	21/11/2023	Accettazione tacita di eredità (Foglio 69 part.IIa 1668 sub 4)		Paolo Saporita
5	21/11/2023	Accettazione tacita di eredità (Foglio 69 part.IIa 1668 sub 4)		Paolo Saporita
6	13/02/2006	Denuncia di successione (foglio 69 part.IIa 1668 sub 4)		Ufficio del registro
7	06/08/2005	Atto di compravendita (foglio 69 part.IIa 1668 sub 4)		Paolo Saporita
8	/	Denuncia di successione (foglio 69 part.IIa 1668 sub 4)	/	/
9	/	Denuncia di successione (foglio 69 part.IIa 1668 sub 4)	/	/
10	/	Denuncia di successione (foglio 69 part.IIa 1668 sub 4)	/	/
11	/	Denuncia di successione (foglio 69 part.IIa 1668 sub 4)	/	/



Arch. Rosa CONTI

Via Isonzo, 2 – 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

■ **ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

ISCRIZIONE del 02/11/2020 di Ipoteca giudiziale. Registro particolare 4499 Registro generale 42413

Unità negoziale n.2 Immobile n.1 Catania al Fg 69 part. 1668 sub 4;

TRASCRIZIONE del 06/06/2022 di Verbale di pignoramento immobili. Registro particolare 18871 Registro generale 24941

Unità negoziale n.1 Immobile n.1 Catania al Fg 69 part. 1668 sub 4;

■ **REGOLARITA' URBANISTICA**

A seguito del sopralluogo eseguito in data 07/11/2023 si è appurato che l'immobile è perfettamente rispondente alla planimetria catastale d'impianto, ad eccezione della difformità consistente nella realizzazione (irregolare) del bagno nell'intercapedine esistente tra il muro dell'immobile pignorato e il muro dell'androne condominiale.

La regolarizzazione della suddetta difformità è descritta al paragrafo *k*.

■ **FORMAZIONE DEI LOTTI**

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

Lotto unico	<p>Casa per civile abitazione, in stabile di antica costruzione, ubicata al piano terra, costituita da un unico grande vano, con il pavimento posizionato a due differenti quote, e un secondo vano, contiguo al primo, da cui si accede al cortile comune. Esiste un piccolo bagno realizzato, irregolarmente, nell'intercapedine esistente tra l'immobile pignorato e l'androne condominiale. Gli ambienti sono tutti coperti con volte in muratura e prendono luce e aria da due porte, quella di accesso dal civico 11 della via Plebiscito e quella di accesso al cortile comune.</p> <p>L'immobile pignorato è meglio identificato al N.C.E.U. del Comune di Catania <i>Foglio di mappa 69, Part.lla 1668 sub 4 Cat. A/4, cl. 8, consistenza 3 vani, rendita € 193,67, Superficie Totale mq 78, Superficie escluse aree scoperte 78 mq</i></p> <p>– Via Plebiscito n. 11 piano T – Catania</p>	<p>Valore stimato del cespite: € 58.000,00</p>
--------------------	---	---

Allegati.

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

La scrivente, esperto stimatore, con il deposito della presente relazione, costituita da 23 pagine dattiloscritte e 7 allegati, ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e, ringraziando per la fiducia accordategli, rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Catania, 08/02/2024

L'esperto stimatore
dott. arch. Rosa CONTI