



TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE
Esecuzioni immobiliari



Procedura Esecutiva Immobiliare



Promossa da:
ELENKA SPA



Intervento di:
CREDITO EMILIANO SPA

nei confronti di



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N° 434/2023 R.G.E.



GIUDICE DELL'ESECUZIONE

dott. FRANCESCO LENTANO



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



Via Isonzo 2 - 95124 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

dot.arch. Rosa CONTI
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



TRIBUNALE CIVILE DI CAT

SESTA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare: n° 434/2023 R.G.E.*Creditore procedente:* Elenka SpA*Creditore intervenuto:* Credito Emiliano SpA*Debitore executato:**Giudice dell'Esecuzione:* Dott. Francesco Lentano*Esperto Stimatore* dott. arch. Conti Rosa**-PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA-**
Stima beni immobili

PREMESSA	4
SOPRALLUOGO	4
RISPOSTE AI QUESITI DI CUI AL MANDATO	6

- 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. 6
- 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. 8
- 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 executato 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. 9
- 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. 9
- 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
- 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



Arch. Rosa CONTI

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



- g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo controllo della consistenza 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..... 11
- 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. 12
- 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. 13
- 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..... 13
- l. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento”..... 14
- a. *determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di urbanizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 cpc nuova formulazione);* 16
- 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; 18
- 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”. 18
- o. allegli 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..... 18
- 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



Arch. Rosa CONTI

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



comodamente divisibile, identificando, in caso affer , he potrebbero essere separate a favore della procedura. 18

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..... 19

CONCLUSIONI..... 20

ALLEGATI..... 22



Arch. Rosa CONTI

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



Premessa

Con atto di pignoramento depositato, telematicamente, presso la cancelleria del Tribunale di Catania il 10/07/2023, la società Elenka SpA chiedeva, a mezzo del suo legale avv. Francesco Paolo Di Trapani, di voler sottoporre a pignoramento l'immobile di proprietà della signora [REDACTED], come di seguito descritto:

- *“In Comune di Catania, foglio 30. Part. 531, sub 1 in via Giuseppe Missori, 20, piano R-T, rendita Euro 557,77, Zona Cens. 1, Cat. A/3, classe 5, n. 6 vani, superficie 125 mq. Il tutto salvo errori e come in atti.”.*

Il G.E. dott. Francesco Lentano in data 31/08/2023 ha nominato, quale esperto per la stima degli immobili, la sottoscritta dott. arch. Rosa Conti, la quale, ricevuta la suddetta nomina in data 04/09/2023, a mezzo pec, in data 05/09/2023 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;
- Decreto di nomina di Custode dell'avv. Marco Pulvirenti, nominato contestualmente all'esperto;
- Atto di pignoramento immobiliare depositato telematicamente il 10/07/2023;
- Istanza di vendita depositata telematicamente il 25/07/2023;
- Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 II comma c.p.c. a firma del notaio Dario Ricolo, depositata telematicamente il 25/07/2023;
- Atto di intervento del Credito Emiliano Spa depositato il 04/12/2023.

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 svol-



Arch. Rosa CONTI

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

gersi in data 29/09/2023 alle ore 15,30, presso l'immobile pignorato sito in Via G. Missori n. 20 nel Comune di Catania.

In data 27/09/2023 la Sig.ra [REDACTED] comunicava, telefonicamente, alla scrivente di essere positiva al tampone antigenico Sars-CoV2 ed inviava, a mezzo email, il certificato medico attestante la suddetta positività, pertanto la scrivente annullava il sopralluogo del 29/09/2023 e rinviava l'inizio delle operazioni peritali al 09/10/2023 alle ore 15.30.

In data 09/10/2023 parte eseguita comunica alla scrivente il protrarsi del cattivo stato di salute, pertanto l'esperto annulla nuovamente l'inizio delle operazioni peritali e le rinvia al 16/10/2023 alle ore 15.30.

Così come stabilito, **in data 16/10/2023 alle ore 15.45** l'esperto si recava presso l'immobile pignorato.

In tale occasione erano presenti oltre la scrivente, arch. Rosa Conti e il suo collaboratore, il geom. Marcello Cantone, la sig.ra [REDACTED] in qualità di parte eseguita. In tale occasione la [REDACTED] comunicava all'esperto che il coniuge era affetto da Covid 19, pertanto chiedeva di poter rinviare le operazioni peritali. L'esperto così rinviava le operazioni peritali al 25/10/2023 alle ore 15.30 avvertendo la debitrice che non ci sarebbero stati ulteriori rinvii e allo stesso tempo consegnava le "avvertenze per il debitore" stilate dal Tribunale di Catania. Il verbale veniva chiuso alle ore 15.50.

In data 25/10/2023 alle ore 15.30 iniziavano le operazioni peritali nell'immobile pignorato.

In tale occasione erano presenti oltre la scrivente, arch. Rosa Conti e, il suo collaboratore, il geom. Marcello Cantone, la sig.ra [REDACTED] in qualità di parte eseguita e l'avv. Marco Pulvirenti, in qualità di custode dell'immobile pignorato.

L'esperto, subito dopo l'accesso, ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi eseguendo un rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile oggetto della procedura esecutiva. Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale l'esperto ha verificato una lieve difformità nella distribuzione interna degli spazi. La Sig.ra [REDACTED], durante la stesura del verbale dichiarava di essere in regime di separazione dei beni con il coniuge, contestualmente il custode Avv. Marco Pulvirenti redigeva un verbale in separato foglio.



Arch. Rosa CONTI

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



Le operazioni peritali si concludevano 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:

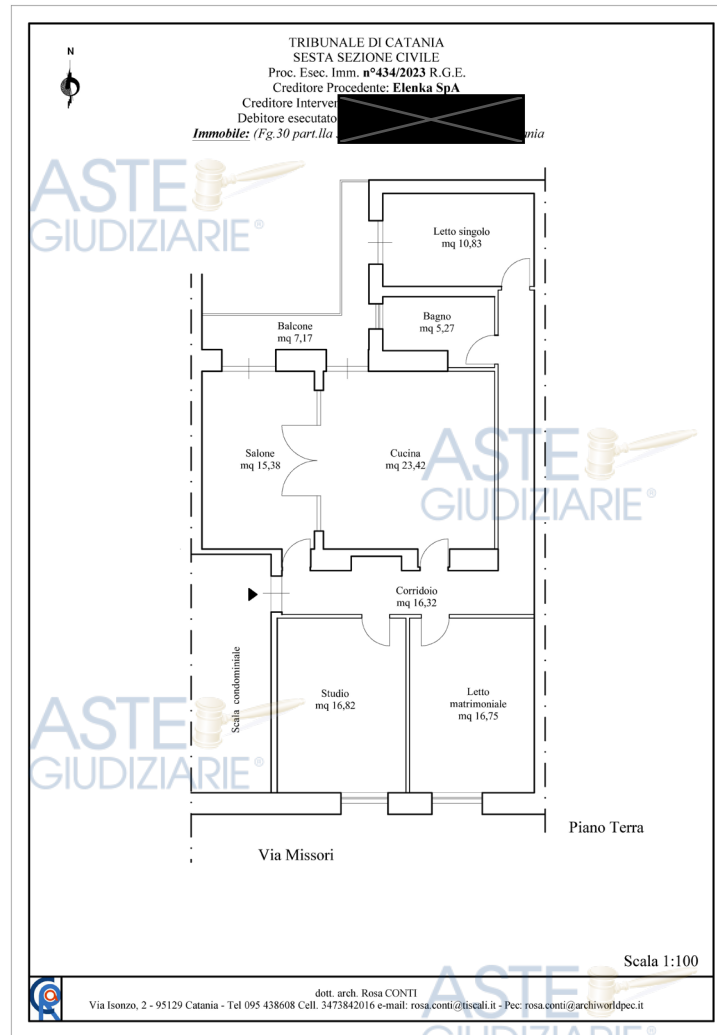
Appartamento per civile abitazione, ubicato al piano rialzato di un edificio costruito intorno alla fine degli anni '50, costituito da un ingresso nel corridoio, un vano studio, un vano letto matrimoniale, un vano letto singolo, un bagno e da una cucina e da un salone separati da una grande parete vetrata apribile (foto 24-25 Allegato 1). I vani che affacciano su via Missori sono dotati di finestra, mentre i vani interni aprono su un balcone che affaccia nel cortile interno.



Arch. Rosa CONTI

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

Tribunale di Catania – Sesta Sezione

Parte intervento
Parte esecutivaR.G.E.
434/2023ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

L'immobile pignorato risulta censito presso il N.C.E.U. del Comune di Catania come segue:

Comune di CATANIA								
Foglio	Part.Illa	Sub	Categ.	Classe	Vani /Consistenza	Rendita	Sup. Catastale Totale	Sup. Catastale Escluse aree scoperte
30	531	1	A/3	5	6 vani	€ 557,77	125 mq	122 mq
Intestatario								
1	[REDACTED]							
Indirizzo		Via Giuseppe Missori n. 20, piano R-T						

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Arch. Rosa CONTI

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

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Come desunto dalla planimetria catastale oltre che dal sopralluogo effettuato in data 25/10/2023, l'immobile pignorato **confina**:

a Nord: con Cortile interno

ad Est: con proprietà Eredi [REDACTED];

a Sud: con via Giuseppe Missori;

ad Ovest: con proprietà [REDACTED];

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

L'esperto ha accertato che il pignoramento ha colpito l'immobile di **proprietà di** [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1. Tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione sono state riscontrate le seguenti difformità:

- nell'atto di pignoramento il piano è indicato, come da visura catastale, con le lettere R-T, mentre nella nota di trascrizione il piano è indicato solo con la lettera T;
- nell'atto di pignoramento, la consistenza è indicata, come da visura catastale, in 6 vani e la superficie totale 125 mq mentre nella nota di trascrizione la consistenza indica 125 mq.

Di seguito sono schematizzati i dati catastali, i dati riportati nell'atto di pignoramento e quelli indicati nella nota di trascrizione:

	<i>Dati catastali</i>	Atto di pignoramento	Nota di trascrizione
Piano	<i>R-T</i>	R-T	T
Consistenza	<i>6 vani</i>	6 vani	125 mq
Superficie	<i>125 mq</i>	125 mq	/

c. **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, in 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:

██████████ nata a Catania il ██████████ C.F. ██████████

██████████ proprietaria per 1/1, in regime di separazione dei beni (come dichiarato dalla debitrice nel verbale di sopralluogo).

L'immobile è pervenuto a parte esecutata a seguito di **atto di compravendita del 03/04/2000, rogito del Notaio Rita Pelleriti rep. n. 35054 raccolta n. 5582** trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 04/04/2000 al registro particolare n 8553 e registro generale n 11526. Con il suddetto atto la signora ██████████ acquistava: *“Appartamento sito in Catania via Giuseppe Missori n. 20, piano terra-rialzato, composto da quattro vani ed accessori, confinante con la predetta via, con proprietà ██████████ e con cortile interno. Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Catania, alla partita 1079406, foglio 30, particella 531 sub 1, via Giuseppe Missori n. 20, piano T-R, zona cens 1^, categ. A/3, classe 5^, vani 6, con R.C. di £ 1.080.000, in ditta a ██████████ usufr., ██████████ propr. per 1/4, ██████████ propr. per 1/4, ██████████ propr. per 1/4 e ██████████ propr. per 1/4 per ineseguita voltura della riunione di usufrutto più avanti citata.”*

d. **accerti l'esatta provenienza del/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' stata accertata l'esatta provenienza del bene pignorato ovvero, il cespite è pervenuto a parte esecutata ██████████ per atto di compravendita del **notaio Rita Pelleriti del 03 Aprile 2000, trascritto alla conservatoria dei RR.II. di Catania il 04/04/2000, reg. particolare N. 8553 e reg. gen. N. 11526** tra ██████████ da una parte e ██████████ dall'altra.



Arch. Rosa CONTI

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

Esiste quindi la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data del pignoramento come di seguito schematizzato

CRONOLOGIA CONTINUITA' TRASCRIZIONI				
	Data	Tipologia Atto	Reg part./Reg Gen	Pubblico Uff.
1	04/04/2000	Atto di compravendita (Foglio 30 part.IIa 531 sub 1)	8553/11526	Rita Pelleriti

Si allega alla presente l'atto di compravendita dell'immobile di parte esecutata [REDACTED] [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, eseguita per l'immobile pignorato è stato desunto che su di esso gravano le seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE del 12/05/2016 di Ipoteca volontaria. Registro particolare 2116 Registro generale 18041 – derivante da Concessione a garanzia di mutuo, Pubblico Ufficiale: D'Amico Antonio, Capitale € 102.952,56, durata 10 anni a favore di **Credito Emiliano SpA** con sede in Reggio Emilia C.F. 01806740153 **contro** [REDACTED] (in qualità di terzo datore di ipoteca) nata a Catania il 24/09/1981 C.F. [REDACTED] **per la quota di 1/1 e** [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] (in qualità di debitore non datore) nato a Catania il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Unità negoziale n.1 Immobile n.1 **Catania al Fg 30 part. 531 sub 1;**

2. TRASCRIZIONE del 17/07/2023 di Verbale di pignoramento immobili. Registro particolare 26593 Registro generale 35123 – Pubblico Ufficiale: Funzionario UNEP c/o C.A. di Catania, a favore di [REDACTED] SpA con sede a Palermo C.F. [REDACTED] **contro** [REDACTED] [REDACTED] nata a Catania il [REDACTED] C.F. [REDACTED] **per la quota di 1/1**



Arch. Rosa CONTI

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

Unità negoziale n.1Immobile n.1 Catania al Fg 30 part. 531 sub 1;

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:

Appartamento ubicato al piano terra-rialzato, del Comune di Catania *Foglio di mappa 30, Part.lla 531 sub 1 Cat. A/3, cl. 5*, consistenza **6 vani**, rendita € **557,77**, Superficie Totale **mq 125**, Superficie escluse aree scoperte **122 mq** – Via Giuseppe Missori n 20 piano R-T – Catania

Intestatario:

██████████ nata a ██████ il ██████ ██████ **proprietaria per la quota di 1/1**, in regime di separazione dei beni (come dichiarato dalla debitrice nel verbale di sopralluogo)

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

Nota dell'esperto:

A seguito del sopralluogo, tra la planimetria catastale, depositata al catasto fabbricati, e lo stato di fatto dell'appartamento, sono state rilevate le seguenti difformità:

- è stato demolito il muro che divideva i due vani che affacciano nel cortile interno;
- è stata chiusa la porta di collegamento tra i due vani che affacciano su via Missori:

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

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

Trattandosi di fabbricato e non di lotto di terreno non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica



i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità.

12

Dalle informazioni ricevute presso l'archivio storico del Comune di Catania l'esperto ha verificato che l'edificio in cui è ubicato l'immobile pignorato è stato realizzato, a seguito di **Provvedimento autorizzatorio n. 195 del 06/04/1957 e nulla osta del 20/07/1957** e successiva **ispezione tecnico sanitaria per la licenza di abitabilità del 16/04/1959**.

A seguito del sopralluogo eseguito in data 25/10/2023 si è appurato che l'immobile presenta delle lievi difformità, rispetto al progetto approvato, nella distribuzione interna degli ambienti.

In particolare le difformità riscontrate consistono in:

1. Demolizione della parete tra i due vani che affacciano nel cortile interno;
2. Chiusura della porta di comunicazione tra i due vani che affacciano su via G. Missori.

L'esperto evidenzia inoltre che negli elaborati grafici, del progetto depositato al Comune, vi sono delle incongruenze tra la pianta il prospetto e la sezione ed quindi rispetto allo stato di fatto.

Le incongruenze consistono in:

- 1- le due aperture su via G. Missori sono rappresentate come porte-finestre in pianta e come finestre in prospetto e in sezione. Nello stato di fatto sono finestre.
- 2- In pianta non viene rappresentato il balcone nel cortile, ma dalla sezione si evince la presenza di una porta che affaccia nel cortile interno per cui deve esserci necessariamente un balcone che nello stato di fatto è stato realmente realizzato. Si evidenzia inoltre che non è stato rappresentato in pianta neppure il balcone del piano primo, rappresentato invece sia in prospetto che in sezione e anch'esso nello stato di fatto è stato realizzato.

Verosimilmente si è trattato solo di una disattenzione grafica.




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

L'immobile pignorato non presenta abusi edilizi che possono essere regolarizzati ai sensi dell'art. 36 del Dpr 380/2001, tuttavia la difformità riguardante **la diversa distribuzione degli spazi interni** è sanabile presso l'ufficio tecnico del Comune di Catania presentando una CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria e pagando una sanzione pari a € **1000,00** più i diritti di segreteria di circa € **100,00**.

Alle spese su indicate va aggiunto l'onorario del professionista di circa € **2.000,00** per la redazione degli elaborati necessari da presentare presso il Comune di Catania e l'aggiornamento catastale con procedura Docfa.

k. *accerti **se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.*

L'immobile pignorato, in occasione del sopralluogo, **era occupato dalla debitrice** 





Arch. Rosa CONTI

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

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

Si tratta di un appartamento facente parte dell'edificio costruito alla fine degli anni '50 a pochi passi da piazza Palestro e dalla Porta Garibaldi, conosciuta dai catanesi come “il Fortino”. La zona è ben servita da molte attività commerciali e dai mezzi pubblici di trasporto

L'appartamento, ubicato al primo rialzato senza ascensore, è luminoso ed è composto da una cucina e un salone separati da una grande parete vetrata apribile, un vano letto matrimoniale, uno vano studio, un vano letto singolo, un bagno e un corridoio. Completa l'appartamento un balcone che affaccia sul cortile interno.

Tutti i vani prendono luce ed aria da finestre e/o porte –finestre, in particolare i vani che affacciano su via Missori sono dotati di finestre, mentre quelli che affacciano sul cortile interno sono dotati di porte-finestre che aprono nel balcone.

Gli **infissi esterni** della cucina e del salone sono in alluminio preverniciato effetto legno con vetrocamera, mentre tutti gli altri sono in alluminio preverniciato bianco, dotati anch'essi di vetrocamera. Inoltre gli infissi che aprono sul balcone del cortile sono dotati di inferriate di protezione. Gli **infissi interni** sono in legno tamburato alcuni ciechi e alcuni con vetro. Nel salone-cucina è stata realizzata un'intera parete apribile in legno e vetro che unisce e/o separa i due ambienti.

La **pavimentazione** è in laminato nel vano studio e nel vano letto matrimoniale, mentre è in gres in tutto il resto della casa. Le **pareti** sono tutte tinteggiate, ad eccezione delle pareti del bagno e della cucina che sono rivestite con piastrelle di ceramica.

Il **bagno** è di forma regolare, dotato di wc, bidet, lavabo e doccia.

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



Arch. Rosa CONTI

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

L'acqua calda si ottiene con lo scaldabagno elettrico

L'impianto elettrico è dotato di differenziale ed è di tipo selettivo.

Nell'edificio **non** è stato costituito un **condominio** e le spese comuni vengono ripartite tra i condomini in parti uguali

Lo **stato di conservazione** sia dell'edificio condominiale che **dell'appartamento è buono.**

L'**altezza utile interna** dell'appartamento è di m 3,80 in tutta l'abitazione, ad eccezione del vano letto singolo e del bagno che è 2,90.

La **superficie utile abitabile (Su)** dell'abitazione è pari a **mq 104,79**, ed è così suddivisa:

	ambienti unità immobiliare	Superficie Utile [mq]
Piano R	Salone	15,38
	Cucina	23,42
	Vano letto matrimoniale	16,75
	Studio	16,82
	Vano letto singolo	10,83
	Bagno	5,27
	Corridoio	16,32
	Totale Superf. Utile abitazione	104,79
Piano R	Balcone	7,17
	Totale aree scoperte	7,17

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;
- 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise.

In definitiva dal rilievo planimetrico dell'immobile è stata ricavata la seguente superficie commerciale:

APPARTAMENTO					
Immobile	Superficie effettiva lorda		Coefficienti di ragguaglio	Superficie convenzionale	
Appartamento p. R	mq	129,83	1,00	mq	129,83
Balcone	mq	7,60	0,25	mq	1,90
Tot. superfici	mq	137,43		mq	131,73

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a 131,73 mq che si arrotonda a **132,00 mq.**

a. *determini il **valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di urbanizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 cpc nuova formulazione);*

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

Metodo per capitalizzazione del reddito

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

Si può ritenere congruo un importo pari a **€ 450,00 mensili.**

Reddito lordo annuo:	€ 450,00 x 12 =	€ 5.400,00
Detrazione per spese di manutenzione:	€ 5.400,00 x 25% =	€ 1.350,00
Reddito annuo netto:	€ 5.400,00 - € 1.350,00 =	€ 4.050,00
Valore stimato	: € 4.050,00/0.035 =	€ 115.714,28

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 in-



Arch. Rosa CONTI

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

formazioni 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 € 900,00 per ogni metro quadrato di superficie commerciale.

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

Coefficienti Correttivi	
Edificio	Unità immobiliare
Vetustà e stato di conservazione	Piano rialzato
0,95	0.97

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

$$\text{coeff. globale unico} = 0,9215$$

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

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

$$V_a = \text{mq } 132,00 \times \text{€ } 900,00/\text{mq} \times 0,9215 = \text{€ } 109.474,20$$

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

$$(\text{€ } 115.714,28 + 109.474,20) / 2 = \text{€ } 112.594,24$$

Il probabile valore di mercato del cespite pignorato a cui è pervenuta la sottoscritta è pari a € 112.594,24 a cui vanno decurtati i seguenti importi:

- € 1.100,00 per regolarizzare la diversa distribuzione degli spazi interni con una CILA in sanatoria, comprensivi dei diritti di segreteria;
- € 2.000,00 per onorario professionista per la redazione degli elaborati necessari da presentare presso gli enti competenti.



Arch. Rosa CONTI

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

Applicando la decurtazione di cui sopra pari a € **3.100,00** il probabile valore commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima, a cui è pervenuta la sottoscritta, è pari a:

$$€ 112.594,24 - 3.100,00 = € 109.494,24$$

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;

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:

$$€ 109.494,24 - 15\% = € 93.070,10$$

Che si arrotonda a € **93.000,00 (Euro novantatremila/00)**

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

Per la caratteristica tipologica dell'immobile pignorato, si ritiene più opportuno, più conveniente ma soprattutto più appetibile, procedere alla vendita in un **unico lotto**.

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.

In formato digitale è stata allegata una idonea documentazione fotografica (Allegato 1) dell'immobile sito in Catania in Via Giuseppe Missori n. 20.

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

L'immobile pignorato è di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni. La quota di pertinenza del debitore esecutato **copre il 100% del valore stimato**



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

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



Arch. Rosa CONTI

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



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:**

██████████ nata a ██████ il ██████ C.F. ██████
proprietaria per 1/1, in regime di separazione dei beni.

■ **CREDITORE PROCEDENTE:**

██████████ SPA con sede a Palermo C.F. ██████

■ **CREDITORE INTERVENUTO:**

CREDITO EMILIANO SPA con sede in Reggio Emilia C.F. 01806740153

■ **IMMOBILE PIGNORATO**

Appartamento, ubicato al primo rialzato senza ascensore, luminoso, composto da una cucina e un salone separati da una grande parete vetrata apribile, un vano letto matrimoniale, un vano studio, un vano letto singolo, un bagno e un corridoio. Completa l'appartamento un balcone che affaccia sul cortile interno

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

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 sono state riscontrate le seguenti difformità così schematizzate:

	<i>Dati catastali</i>	Atto di pignoramento	Nota di trascrizione
Piano	<i>R-T</i>	R-T	T
Consistenza	<i>6 vani</i>	6 vani	125 mq
Superficie	<i>125 mq</i>	125 mq	/

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

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

■ **CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI**



Arch. Rosa CONTI

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

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

CRONOLOGIA CONTINUITA' TRASCRIZIONI				
	Data	Tipologia Atto	Reg part./Reg Gen	Pubblico Uff.
1	04/04/2000	Atto di compravendita (Foglio 30 part.IIa 531 sub 1)	8553/11526	Rita Pelleriti

■ *TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI*

ISCRIZIONE del 12/05/2016 di Ipoteca volontaria. Registro particolare 2116 Registro generale 18041 a favore di **Credito Emiliano SpA** contro [REDACTED]

Unità negoziale n.1 Immobile n.1 Catania al Fg 30 part. 531 sub 1;

TRASCRIZIONE del 17/07/2023 di Verbale di pignoramento immobili. Registro particolare 26593 Registro generale 35123 a favore di [REDACTED] SpA contro [REDACTED]

Unità negoziale n.1 Immobile n.1 Catania al Fg 30 part. 531 sub 1;

■ *CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA*

Trattandosi di fabbricato e non di lotto di terreno non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica

■ *REGOLARITA' URBANISTICA*

Dalle informazioni ricevute presso l'archivio storico del Comune di Catania l'esperto ha verificato che l'edificio in cui è ubicato l'immobile pignorato è stato realizzato, a seguito di **Provvedimento autorizzatorio n. 195 del 06/04/1957 e nulla osta del 20/07/1957** e successiva **ispezione tecnico sanitaria per la licenza di abitabilità del 16/04/1959.**

A seguito del sopralluogo eseguito in data 25/10/2023 si è appurato che l'immobile presenta delle lievi difformità nella distribuzione interna degli ambienti rispetto al progetto approvato.

In particolare le difformità riscontrate consistono in:

1. Demolizione della parete tra i due vani che affacciano nel cortile interno;
2. Chiusura della porta di comunicazione tra i due vani che affacciano su via G. Missori.

L'esperto evidenzia inoltre che nella pianta di progetto vi sono delle incongruenze rispetto al prospetto e alla sezione ed infine allo stato di fatto realizzato. Le incongruenze consistono in:



Arch. Rosa CONTI

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

- a) le due aperture su via Missori sono rappresentate come porte-finestre in pianta e come finestre in prospetto e in sezione e nello stato di fatto sono finestre.
- b) In pianta non viene rappresentato il balcone nel cortile, ma dalla sezione si evince la presenza di una porta che affaccia nel cortile interno. Si evidenzia però che non è stato rappresentato in pianta neppure il balcone del piano primo, rappresentato invece sia in prospetto che in sezione e nello stato di fatto il balcone del piano primo è esistente.

Verosimilmente si è trattato solo di una disattenzione grafica.

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

■ FORMAZIONE DEI LOTTI

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

<p>Lotto unico</p>	<p>Appartamento, ubicato al primo rialzato senza ascensore, luminoso, composto da una cucina e un salone separati da una grande parete vetrata apribile, un vano letto matrimoniale, uno vano studio, un vano letto singolo, un bagno e un corridoio. Completa l'appartamento un balcone che affaccia sul cortile interno. L'immobile è meglio identificato al N.C.E.U. del Comune di Catania <i>Foglio di mappa 30, Part.lla 531 sub 1 Cat. A/3, cl. 5</i>, consistenza 6 vani, rendita € 557,77, Superficie Totale mq 125 mq, Superficie escluse aree scoperte 122 mq – Via Giuseppe Missori n. 20 – Catania.</p>	<p>Valore stimato del cespite: €93.000,00</p>
---------------------------	--	--

Allegati.

1. Documentazione fotografica
2. Rilievo planimetrico
3. Documentazione catastale
4. Documentazione notarile
5. Documentazione urbanistica
6. Documentazione ipocatastale
7. Verbali: di sopralluogo, di incarico, di giuramento.



Arch. Rosa CONTI

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

Tribunale di Catania – Sesta Sezione

Parte interv
Parte esecutaR.G.E.
434/2023ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

La scrivente, 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, 18/12/2023

ASTE
GIUDIZIARIEEsperto Stimatore
dott. arch. Rosa CONTIASTE
GIUDIZIARIE 23ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Arch. Rosa CONTI

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

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE