

TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE
Esecuzioni mobiliari e immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G.E.
n° 484/2022

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA
"STIMA BENI IMMOBILI"

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedura Esecutiva Immobiliare

Promossa da:

[REDACTED]

nei confronti di

[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott.ssa Maria Angela CHISARI

ALLEGATI

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

ESPERTO STIMATORE:
dott. arch. ROSA CONTI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ESECUZIONI MOBILIARI E IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare: **n° 484/2022 R.G.E.**

Creditore procedente:

[REDACTED]

Debitore esecutato:

[REDACTED]

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

Esperto Stimatore

dott. arch. Rosa Conti

-PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA-
Stima beni immobili

PREMESSA.....	2
SOPRALLUOGO.....	2
RISPOSTE AI QUESITI DI CUI AL MANDATO.....	4
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.....	4
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.....	9
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 provveda 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.....	13
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.	13
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 ^a 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.	15
k. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD.4/REV).	17
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"	18
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.	23
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.	26
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.	26
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.	27
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.	27
CONCLUSIONI.	28
ALLEGATI.	31

Premessa

Con atto di pignoramento depositato, telematicamente, presso la cancelleria del Tribunale di Catania il 26/07/2022, la società [REDACTED] chiedeva, a mezzo del suo legale avv. Simona Pavone, di voler sottoporre a pignoramento, gli immobili, di proprietà del signor [REDACTED] di seguito descritti:

- 1- *“Appartamento sito in via Jacopone da Todi n. 24/A, posto al quarto piano, scala “B”, composto da tre vani ed accessori, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 60 part. 146, sub 89, cat. A/2, classe 6, vani 5, rendita Euro 309,87”;*
- 2- *“Deposito sito in via Jacopone da Todi n. 24/A, posto al quinto piano della superficie di metri quadrati 36 circa, con annessa terrazza a livello, riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 60 part. 146, sub 90, cat. C/2, classe 6, rendita Euro 91,10”;*
- 3- *“Garage sito in via Jacopone da Todi n. 24/A, posto al piano cantinato, interno 17, della superficie di metri quadrati 15 circa, riportato nel Catasto Fabbricati foglio 60 part. 146, sub 77, cat. C/6, classe 7, rendita Euro 58,10”;*

Il G.E. dott.ssa Maria Angela Chisari in data 24/04/2024 ha nominato, quale esperto per la stima degli immobili, la sottoscritta dott. arch. Rosa Conti, la quale, ricevuta la suddetta nomina in data 26/04/2024, a mezzo pec, in data 29/04/2024, 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 26/07/2022;
- Istanza di vendita depositata telematicamente il 01/08/2022;
- Certificazione notarile emessa ai sensi della L. n. 302/1998 e sue modifiche, rilasciata nei termini previsti dal 2° comma art. 567 c.p.c., a firma del notaio Vincenzo Calderini, depositata telematicamente il 25/08/2022;

Sopralluogo

In ottemperanza al mandato del Giudice, l’esperto ha contattato telefonicamente il debitore esecutato, invitandolo a contattare il creditore procedente, per raggiungere un accordo ed ottenere



Arch. Rosa CONTI

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

un'eventuale sospensione della procedura esecutiva. Contestualmente ha concordato la data del sopralluogo per il 27/05/2024. L'esperto così ha proceduto comunicando, in data 13/05/2024, a parte procedente, a mezzo pec e a parte eseguita, a mezzo raccomandata a/r, l'inizio delle operazioni peritali da svolgersi in data 27/05/2024 alle ore 15.30, presso gli immobili pignorati siti in via Jacopone da Todi n. 24/A, nel Comune di Acireale (CT).

Così come stabilito, **in data 27 Maggio 2024 alle ore 15.30**, l'esperto si recava presso gli immobili pignorati.

In tale occasione era presente oltre la scrivente, arch. Rosa Conti e il suo collaboratore, il Geom. Marcello Cantone, la sig.ra [REDACTED] in qualità di moglie di parte eseguita che ha permesso l'accesso agli immobili pignorati.

L'esperto ha iniziato il sopralluogo nell'appartamento posto al quarto piano ed identificato al N.C.E.U. del Comune di Acireale al Fg. 60, part.IIa 146 sub. 89. Subito dopo l'accesso, ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi eseguendo un rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile pignorato, confrontando, contestualmente, la conformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, e verificando una variazione di prospetto nel vano cucina e nel vano letto, la realizzazione di una veranda in una porzione del balcone est ed infine la realizzazione di una scala interna che collega il piano quarto con il piano quinto. Successivamente l'esperto, insieme al suo collaboratore si sono spostati nel locale deposito, ubicato al piano quinto, attraverso la scala interna prima citata.

Il suddetto deposito, posto al piano quinto ed identificato al N.C.E.U. del Comune di Acireale al Fg. 60, part.IIa 146 sub. 90 è stato trasformato in mansarda. Quasi tutta la superficie terrazzata è stata chiusa da pareti perimetrali e copertura in legno ed è stata modificata la destinazione d'uso trasformando il locale deposito in mansarda, con cucina soggiorno, bagno, corridoio e vano letto. Il locale deposito (mansarda) ha anche un accesso indipendente dalla scala condominiale.

Infine l'esperto ed il suo collaboratore si sono recati nel piano cantinato per rilevare planimetricamente e fotograficamente il locale garage identificato al N.C.E.U. del Comune di Acireale al Fg. 60, part.IIa 146 sub. 77.

Durante il sopralluogo è stato riferito all'esperto l'assegnazione, all'appartamento pignorato, di un posto auto condominiale. L'esperto provvederà a contattare l'amministratore pro tempore per maggiori delucidazioni. Le operazioni peritali si concludevano alle ore 17.00 redigendo apposito verbale che si allega alla presente relazione (Allegato 8).



Arch. Rosa CONTI

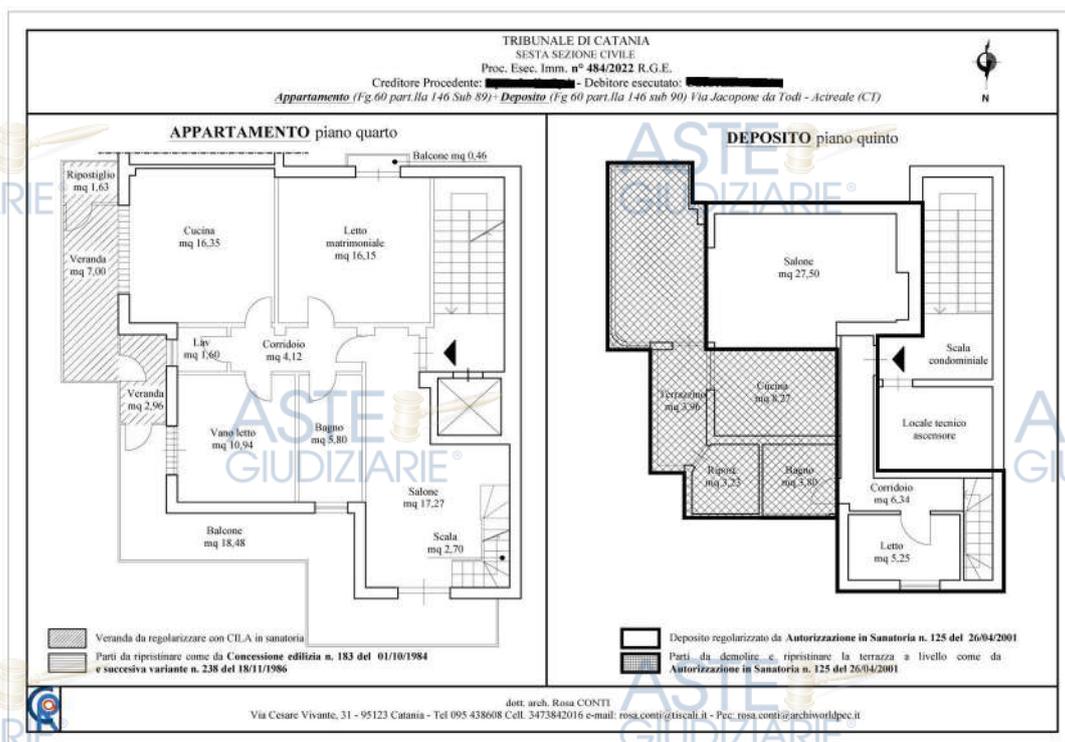
Via Cesare Vivante, 31 – 95123 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

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.*

I beni pignorati consistono in:

- 1- Appartamento** per civile abitazione, ubicato nel Comune di Acireale, in via Jacopone da Todi n. 24/A al piano quarto, costituito da un ingresso su salone, da due vani letto di cui uno matrimoniale, un bagno, una cucina, una lavanderia, una veranda e un corridoio. Completa l'appartamento un balcone che si estende sui lati nord ed est dell'appartamento e un piccolo balcone a petto che affaccia nel prospetto sud. Una scala in legno ubicata nel salone mette in comunicazione il piano quarto con il piano quinto.
- 2- Deposito (mansarda)** ubicato nel Comune di Acireale, in via Jacopone da Todi n. 24/A al piano quinto collegato attraverso una scala interna in legno, con il piano quarto. Il suddetto piano è stato trasformato da locale deposito in una mansarda con una grande cucina soggiorno, un bagno, un corridoio, un vano letto, un ripostiglio e un piccolo terrazzino.



Arch. Rosa CONTI

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

APPARTAMENTO (piano quarto)

Comune di ACIREALE								
Foglio	Part.IIa	Sub	Categ.	Classe	Vani /Consistenza	Rendita	Sup. Catastale Totale	Sup. Catastale Escluse aree scoperte
60	146	89	A/2	6	5 vani	€ 309,87	97 mq	89 mq
Intestatario								
1	[REDACTED] nato a [REDACTED]							
Indirizzo Via Jacopone da Todi n. 24/A, piano 4								

5

Come desunto dalla planimetria catastale oltre che dal sopralluogo effettuato in data 27/05/2024,

l'immobile pignorato **confina**:

a Nord: con cortile condominiale

ad Est: con cortile condominiale;

a Sud: con cortile condominiale e proprietà [REDACTED];

ad Ovest: con corpo scala condominiale, corpo ascensore e proprietà [REDACTED]

DEPOSITO (MANSARDA) (piano quinto)

Comune di ACIREALE								
Foglio	Part.IIa	Sub	Categ.	Classe	Vani /Consistenza	Rendita	Sup. Catastale Totale	Sup. Catastale Escluse aree scoperte
60	146	90	C/2	6	36 mq	€ 91,10	42 mq	
Intestatario								
1	[REDACTED] nato a [REDACTED]							
Indirizzo Via Jacopone da Todi n. 24/A, piano 5								

Come desunto dalla planimetria catastale oltre che dal sopralluogo effettuato in data 27/05/2024,

l'immobile pignorato **confina**:

a Nord: con cortile condominiale

ad Est: con cortile condominiale;

a Sud: con cortile condominiale e proprietà altra ditta;



Arch. Rosa CONTI

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

ad Ovest: con corpo scala condominiale, corpo ascensore e proprietà eredi [REDACTED]

3- Garage ubicato nel Comune di Acireale, in via Jacopone da Todi n. 24/A al piano cantinato, di circa 15 mq.



Comune di ACIREALE								
Foglio	Part.IIa	Sub	Categ.	Classe	Vani /Consistenza	Rendita	Sup. Catastale Totale	Sup. Catastale Escluse aree scoperte
60	146	77	C/6	7	15 mq	€ 58,10	15 mq	
Intestatario								
1	[REDACTED] nato a [REDACTED]							
Indirizzo		Via Jacopone da Todi n. 24/A, piano S1						

Come desunto dalla planimetria catastale oltre che dal sopralluogo effettuato in data 27/05/2024, l'immobile pignorato **confina**:

a Nord: con cortile condominiale

ad Est: con proprietà Monaco Francesco e spazi condominiali;

a Sud: con proprietà [REDACTED]

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.*

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

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

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

[REDACTED] nato ad [REDACTED] **proprietario per 1/1.**

Gli immobili sono pervenuti a parte eseguita a seguito di **atto di compravendita del 18/10/2005, rogito del Notaio Francesco Mazzullo** rep. n. 19544 raccolta n. 8692 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 05/11/2005 al registro particolare n 38410 e registro generale n 72253. Con il suddetto atto il Sig [REDACTED] acquistava:

- **"appartamento** sito ad Acireale in Via Jacopone da Todi n.24/A, posto al quarto piano, scala "B", composto da tre vani ed accessori; confinante: a nord e ad est con area condominiale, a sud con appartamento di proprietà Fichera Giuseppe, ed ad ovest con scala condominiale ed appartamento del piano di proprietà Basile, riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 60, particella 146, subalterno 89, piano 4, categoria A/2, classe 6, vani 5, rendita Euro 309,87;

- **deposito** sito ad Acireale in Via Jacopone da Todi n.24/A, al piano quinto della superficie di metri quadrati 36 (trentasei) circa, con amnessa terrazza a livello, confinante nell'insieme, a nord ed ad



Arch. Rosa CONTI

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

est con area condominiale, a sud con con area su appartamento di proprietà Fichera Giuseppe, e ad ovest con scala condominiale e locale deposito di proprietà Basile, riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 60, particella 146, subalterno 90, piano 5, categoria C/2, classe 6, mq 36, rendita Euro 91,10.

- **garage** sito ad Acireale in Via Jacopone da Todi n.24/A, posto al piano cantinato, interno 17, della superficie di metri quadrati 15 (quindici) circa; confinante: a nord con corsia di accesso, ad est con garage di proprietà Monaco Giuseppe, a sud con garage di Proprietà Ricca Carmelo ed ad ovest con garage di proprietà Miano riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 60, particella 146, subalterno 77, piano 1-S, categoria C/6, classe 7, mq 15, rendita Euro 58,10”.

Dall’atto di compravendita si evince che il **debitore esecutato ha acquistato l’immobile in stato civile divorziato.**

Nota dell’esperto

Nella parte dell’atto di compravendita riguardante la regolarità urbanistica dell’immobile, è scritto: “*che quanto venduto è stato edificato giusta Concessione Edilizia n. 183, rilasciata dal Comune di Acireale l’1 Ottobre 1984 e successiva Variante n. 238 del 18 Novembre 1986 ed in conformità alle stesse, che il relativo Certificato di Abitabilità è stato rilasciato il 9 marzo 1987 al n. 12/87, e che in seguito non vi sono state apportate modifiche edilizie per cui era necessario richiedere autorizzazioni amministrative”.* In realtà dall’esame degli atti amministrativi, depositati presso l’ufficio tecnico del Comune di Acireale, emerge che successivamente alla Concessione edilizia e alla Variante, entrambe menzionate nell’atto notarile, l’immobile è stato oggetto di Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 125 del 26/04/2001 per modifiche apportate al locale deposito al piano quinto (vedi punto i). La suddetta Autorizzazione edilizia in Sanatoria, essendo stata rilasciata in data antecedente la stipula dell’atto suindicato, avrebbe dovuto essere citata nell’atto.

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 dei beni pignorati ovvero, i cespiti sono pervenuti, per la quota di 1/1, a parte esecutata [REDACTED] per atto di compravendita del notaio Francesco Mazzullo del 18/10/2005, rep. n. 19544 raccolta n. 8692 **trascritto presso la Conservatoria dei**



Arch. Rosa CONTI

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

RR.II. di Catania il 05/11/2005 al registro particolare n 38410 e registro generale n 72253 tra [REDACTED] da una parte e [REDACTED] dall'altra.

A [REDACTED] e [REDACTED] gli immobili erano pervenuti, ciascuno per la quota di 1/2 a seguito di:

- **Appartamento e deposito a seguito di atto di compravendita del notaio Marco Cannizzo del 18/11/1998 repertorio 11090 e raccolta 4487, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 19/11/1998 al registro particolare n 27223 e registro generale n 35292 tra [REDACTED] da una parte e [REDACTED] dall'altra;**
- **Garage a seguito di atto di compravendita del notaio Ivan Basso del 26/10/1993 repertorio 28768 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 17/11/1993 al registro particolare n 28867 e registro generale n 38371 tra [REDACTED] da una parte e [REDACTED] dall'altra;**

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	05/11/2005	Atto di compravendita (Foglio 60 part.IIa 146 subb 89-90-77)	38410/72253	Francesco Mazzullo
2	18/11/1998	Atto di compravendita (Foglio 60 part.IIa 146 sub 21)	27223/35292	Marco Cannizzo
3	17/11/1993	Atto di compravendita (Foglio 60 part.IIa 146 sub 77)	28867/38371	Ivan Basso

Si allega alla presente l'atto di compravendita degli immobili di parte esecutata Cucuccio Rosario (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 23/09/2024, eseguita per gli immobili pignorati è stato desunto che su di essi gravano le seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE del 1998 di Ipoteca volontaria. Registro particolare 4729 Registro generale 35293 – derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Pubblico Ufficiale notaio Cannizzo Marco, Capitale £ 45.000.000, durata 6 anni, a favore di **Banca Agricola Etna SpA** con sede in Catania C.F. 00208030874, per la quota di 1/1, contro [REDACTED] nato ad [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] nata ad [REDACTED] per la quota di 1/2.

Unità negoziale n.1 Immobile n.1 **Acireale (CT) al Fg 60 part. 146 sub 21** (Appartamento+deposito)

2. ISCRIZIONE del 2002 di Ipoteca volontaria. Registro particolare 5996 Registro generale 42227 – derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Pubblico Ufficiale notaio Cannizzo Marco, Capitale € 70.000,00, durata 15 anni, a favore di **Banca Antoniana Popolare Veneta SpA** con sede in Padova C.F. 02691680280, per la quota di 1/1, contro [REDACTED] nato ad [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] nata ad [REDACTED] per la quota di 1/2.

Unità negoziale n.1 Immobile n.1 **Acireale (CT) al Fg 60 part. 146 sub 21** (Appartamento+deposito)

3. ISCRIZIONE del 05/11/2005 di Ipoteca volontaria. Registro particolare 25595 Registro generale 72254 – derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Pubblico Ufficiale notaio Mazzullo Francesco, Capitale € 120.000,00, durata 17 anni, a favore di **Banca Nuova SpA** con sede in Palermo C.F. 00058890815, per la quota di 1/1, contro [REDACTED] nato ad [REDACTED] per la quota di 1/1.

Unità negoziale n.1 Immobile n.1 **Acireale (CT) al Fg 60 part. 146 sub 89** (Appartamento)

Immobile n.2 **Acireale (CT) al Fg 60 part. 146 sub 90** (Deposito)

Immobile n.3 **Acireale (CT) al Fg 60 part. 146 sub 77**(Garage)

4. ISCRIZIONE del 19/07/2007 di Ipoteca legale. Registro particolare 14608 Registro generale 52969 – derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73, Pubblico Ufficiale Serit Sicilia SpA Agente della Riscossione, Capitale € 11.559,62, durata 20 anni, a favore di **Serit Sicilia SpA Agente della Riscossione** con sede in Catania C.F. 00833920150, per la quota di 1/1, contro [REDACTED] nato ad [REDACTED] per la quota di 1/1.

Unità negoziale n.1 Immobile n.1 *Acireale (CT) al Fg 60 part. 146 sub 89 (Appartamento)*

Immobile n.2 *Acireale (CT) al Fg 60 part. 146 sub 90 (Deposito)*

Immobile n.3 *Acireale (CT) al Fg 60 part. 146 sub 77(Garage)*

5. TRASCRIZIONE del 11/08/2022 di Verbale di pignoramento immobili. Registro particolare 28698 Registro generale 37695 – Pubblico Ufficiale: UFF. Giud. Unep presso Corte d' Appello di Catania, a favore di **AMCO – Asset Management Company SpA** con sede in Napoli C.F. 05828330638 per la quota di 1/1 contro [REDACTED] nato ad [REDACTED] per la quota di 1/1.

Unità negoziale n.1 Immobile n.1 *Acireale (CT) al Fg 60 part. 146 sub 89 (Appartamento)*

Immobile n.2 *Acireale (CT) al Fg 60 part. 146 sub 90 (Deposito)*

Immobile n.3 *Acireale (CT) al Fg 60 part. 146 sub 77(Garage)*

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

Gli immobili pignorati sono identificati al N.C.E.U. del Comune di Acireale come segue:

- 1- **Appartamento** ubicato al piano quarto, del Comune di Acireale *Foglio di mappa 60, Part.IIa 146 sub 89 Cat. A/2*, cl. 6, consistenza **5 vani**, rendita € **309,87**, Superficie Totale **mq 97**, Superficie escluse aree scoperte **89 mq** – Via Jacopone da Todi n 24/A piano 4 – Acireale (CT);
- 2- **Deposito** ubicato al piano quinto, del Comune di Acireale *Foglio di mappa 60, Part.IIa 146 sub 90 Cat. C/2*, cl. 6, consistenza **36 mq**, rendita € **91,10**, Superficie Totale **mq 42**, – Via Jacopone da Todi n 24/A piano 5 – Acireale (CT);



Arch. Rosa CONTI

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

3- Garage ubicato al piano S1, del Comune di Acireale *Foglio di mappa 60, Part.IIa 146 sub 77 Cat. C/6*, cl. 7, consistenza **15 mq**, rendita **€ 58,10**, Superficie Totale **mq 15**, – Via Jacopone da Todi n 24/A piano S1 – Acireale (CT);

Intestatario:

[REDACTED] nato ad [REDACTED] **proprietario per 1/1.**

Si allega alla presente la visura catastale storica degli immobili in oggetto (allegato 3).

Nota dell'esperto:

L'appartamento ed il locale deposito, frazionati catastalmente in sub 89 (appartamento) e sub 90 (deposito), di fatto sono unificati e collegati con una scala interna in legno. Il suddetto frazionamento è stato eseguito solo presso l'ufficio del catasto e pur avendo iniziato la pratica presso l'ufficio tecnico del Comune di Acireale, la pratica non è mai stata completata così come, nello stato di fatto, **gli immobili non sono mai stati frazionati.**

A seguito del sopralluogo, tra la planimetria catastale, depositata al catasto fabbricati, e lo stato di fatto degli immobili, oltre al mancato frazionamento, sono state rilevate le seguenti difformità:

1. Appartamento (piano quarto)

1.1. Variazione prospetto est:

1.1.1. in corrispondenza della cucina è stata demolita una porzione della tamponatura esterna ampliando il vano cucina con il balcone in cui è stata realizzata una veranda;

1.1.2. in corrispondenza del vano letto è stata chiusa la porta-finestra che apriva nel prospetto nord ed è stata aperta una porta-finestra nel prospetto est.

1.2. Realizzazione di veranda nel balcone est e cambio di destinazione d'uso in lavanderia in una porzione della suddetta veranda;

2. Deposito (mansarda) (piano quinto)

2.1. Cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione

2.2. Chiusura della terrazza a livello con pareti perimetrali e copertura lignea.

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



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 – 95123 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. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità.

Dalle informazioni ricevute presso l'ufficio tecnico del Comune di Acireale l'esperto ha verificato che l'edificio in cui sono ubicati gli immobili pignorati è stato realizzato, a seguito di **Concessione edilizia n.183 del 01/10/1984** e successiva **variante n. 238 del 18/11/1986**. Successivamente è stata rilasciata **Autorizzazione di abitabilità/agibilità n.12/87 del 09/03/1987** (Allegato 5).

L'appartamento pignorato, originariamente è stato autorizzato come appartamento e soprastante locale di sgombero, tra essi comunicanti dalla scala condominiale. Successivamente l'appartamento e il locale di sgombero soprastante sono stati collegati tramite una scala interna e il locale di sgombero è stato ampliato nella parte est, modificando la copertura esistente. A seguito di queste modifiche eseguite in assenza di titolo autorizzativo, è stata richiesta **Autorizzazione in sanatoria¹** ai sensi dell'art. 13 L. 47/85, che è stata rilasciata con il provvedimento **n. 125 del 26/04/2001**. Il suddetto provvedimento autorizzava i lavori di modifica ed ampliamento del locale accessorio a piano copertura sito nell'immobile di via Jacopone da Todi civ. 24/A, a condizione che:

- 1- venissero rispettate le norme sugli impianti di cui alla legge 46/90;
- 2- Non venisse modificata la destinazione d'uso dei locali accessori;
- 3- venisse eliminata la tettoia non autorizzata;

¹ Si evidenzia che l'elaborato grafico allegato all'Autorizzazione in Sanatoria presenta qualche lieve imperfezione rispetto allo stato dei luoghi.



Arch. Rosa CONTI

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

4- venisse ottenuto relativo N.O. da parte del Genio Civile di Catania, a cui restava subordinata la validità della presente autorizzazione.

Inoltre al fine di ottenere l'autorizzazione in sanatoria in data 24/10/2000 è stato stipulato l'atto di assunzione di vincoli urbanistici e di destinazione d'uso a firma del notaio Patrizia Patanè rep. n. 263 raccolta n. 131 **trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 06/11/2000 al registro particolare n 26379 e registro generale n 35813** tra il Comune di Acireale da una parte e [REDACTED] dall'altra. Nel suddetto atto i sigg.ri [REDACTED] si impegnavano: *“a mantenere la destinazione d'uso in conformità al progetto presentato ed allegato alla domanda n. 5508 del 21/02/2000, pratica edilizia abusiva n. 04/2000. I locali sgombero autorizzandi a piano copertura (quinto piano) in ampliamento al locale di sgombero già autorizzato con certificato di abitabilità/agibilità n. 12/97, saranno di pertinenza del sottostante appartamento per civile abitazione, riportato al N.C.E.U. al foglio 60 particella 146 sub 21, ed hanno la seguente destinazione d'uso: n. 1 locale vasche e n. 1 locale sgombero il tutto come da planimetria che al presente si allega sub “A”. Tali locali siti al piano copertura non computati a norma di regolamento nel calcolo della densità edilizia (o rapporto di copertura) e conseguentemente nel calcolo degli oneri di concessione rimangono sin da ora esclusi da ogni uso permanente o provvisorio che comporti abitazione, attività produttiva, industriale, artigianale, turistico, commerciale o direzionale, nonché da ogni altro uso o attività che comporti la presenza anche saltuaria di persona che possa rendere i locali e i volumi assentiti, fiscalmente computabili nell'applicazione degli oneri di concessione”*.

Infine in data 28/06/2005 è stata presentata istanza di autorizzazione per il **frazionamento** dell'immobile, consistente nell'eliminazione della scala interna di collegamento tra l'appartamento al piano quarto e il locale deposito al piano quinto e chiusura del solaio di copertura, lasciando l'ingresso al locale deposito dalla scala condominiale così come in origine era stato destinato dal costruttore. Dall'esame della suddetta pratica di frazionamento si evince però che la pratica è stata iniziata, il frazionamento è stato eseguito solo catastalmente, ma **la pratica non è mai stata portata a termine al Comune** tanto da essere successivamente archiviata dall'ufficio tecnico.

A seguito del sopralluogo del 27/05/2024, dal confronto tra lo stato di fatto e la documentazione urbanistica, sono state riscontrate le seguenti difformità:

I. Appartamento (piano quarto)



Arch. Rosa CONTI

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

1.1. Variazione prospetto est:

1.1.1. in corrispondenza della cucina è stata demolita una porzione della tamponatura esterna ampliando il vano cucina con il balcone in cui è stata realizzata una veranda;

1.1.2. in corrispondenza del vano letto è stata chiusa la porta-finestra che apriva nel prospetto nord ed è stata aperta una porta-finestra nel prospetto est.

1.2. Realizzazione di veranda nel balcone est e cambio di destinazione d'uso da veranda a lavanderia;

2. Deposito (mansarda) (piano quinto)

2.1. Cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione

2.2. Chiusura della terrazza a livello con pareti perimetrali e copertura lignea.

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

L'immobile in questione non si trova nelle condizioni di cui all'art. 40 c.6 della L.47/85 né nelle condizioni di cui all'art. 46 c.5 del DPR 380/01. Le difformità riscontrate durante il sopralluogo non sono condonabili ai sensi del DL 269/2003

Le difformità riscontrate durante il sopralluogo, possono essere regolarizzate nei modi di seguito descritti:

1. Appartamento (piano quarto)

1.1. Le difformità riguardanti **la diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione della veranda** sono sanabili presso l'ufficio tecnico del Comune di Acireale presentando una CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria. La diversa distribuzione degli spazi interni è regolarizzabile pagando una sanzione pari a € 1000,00 più i diritti di segreteria di circa € 100,00, mentre la veranda è regolarizzabile ai sensi dell'art. 20, della



Arch. Rosa CONTI

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

L.R. 4/2003 versando un contributo pari a € **307,50** corrispondente ad un importo unitario di € 25/mq moltiplicato per la superficie lorda della veranda uguale a 12,30 mq. Si evidenzia che la veranda può essere sanata mantenendo però la sua destinazione d'uso ovvero nella veranda non può essere realizzata la lavanderia ma deve essere mantenuta la sua destinazione d'uso originaria. Cioè l'unico uso possibile della veranda è quello che sarebbe stato ammissibile quando il balcone era aperto. Pertanto la lavanderia deve essere demolita e i luoghi devono essere ripristinati come da progetto.

1.2. La difformità riguardante la variazione di prospetto dovuta allo spostamento della parete esterna in modo tale da ampliare il vano cucina, **è un abuso che non può essere sanato in alcun modo** in quanto consiste in un incremento di volume e superficie utile, pertanto la parete deve essere ricostruita come da progetto al fine di ripristinare lo stato dei luoghi

1.3. la **modifica del prospetto nord** consistente nella chiusura della porta finestra del vano letto e apertura della suddetta porta finestra nel prospetto est è una trasformazione che potrebbe essere regolarizzata presentando una SCIA in sanatoria presso l'ufficio tecnico del Comune di Acireale, ma trattandosi di prospetti condominiali, la variazione di prospetto necessita dell'autorizzazione del condominio, pertanto l'esperto in questa sede, preferisce ripristinare lo stato dei luoghi come da progetto approvato.

Si stima che i suddetti lavori di ripristino siano di **circa € 1.000,00**.

2. Deposito (mansarda) (piano quinto)

La difformità riguardante la chiusura della terrazza a livello con pareti perimetrali e copertura lignea e la trasformazione del locale deposito in mansarda **sono abusi che non possono essere in alcun modo sanati**². Pertanto sarà necessario demolire tutta la struttura realizzata a chiusura della terrazza, la cucina, il bagno e il ripostiglio, e il locale deposito dovrà essere ripristinato come da progetto allegato all'Autorizzazione in Sanatoria n. 125 del 26/04/2001 (Allegato 5). Si evidenzia inoltre che la predetta autorizzazione edilizia in sanatoria manteneva la sua validità a condizione che fosse ottenuto il nulla osta da parte del Genio Civile di Catania. Da una ricerca eseguita presso il suddetto ufficio non è stata riscontrata alcuna pratica edilizia con i nominativi a disposizione. Ve-

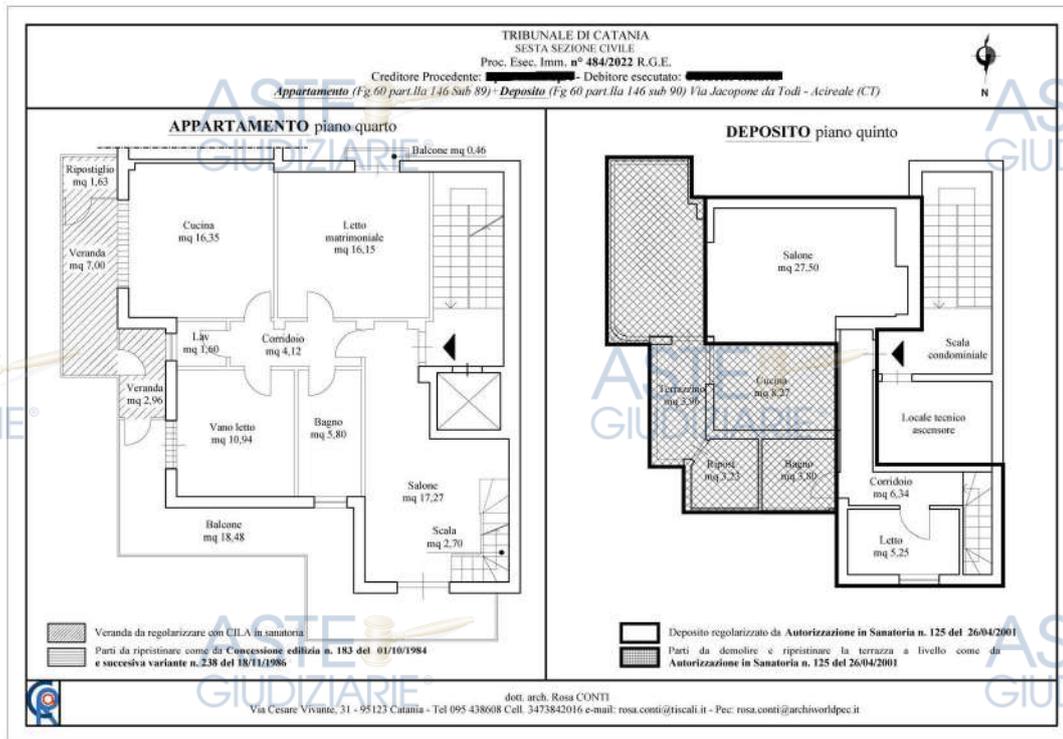
² Si rimanda all'atto di assunzione di vincoli urbanistici e di destinazione d'uso del notaio Patanè del 24/10/2000, rep. 263 raccolta n. 131 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 06/11/2000 al registro particolare n 26379 e registro generale n 35813 tra il Comune di Acireale da una parte [REDACTED] dall'altra.



Arch. Rosa CONTI

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

rosimilmente la suddetta pratica non è mai stata presentata, pertanto sarà necessario ottenere il suddetto nulla osta.



Quindi si stima che i costi per le suddette demolizioni e il ripristino dei luoghi sia di circa € 5.000,00. Alle spese su indicate va aggiunto l'onorario del professionista di circa € 3.000,00 per la redazione degli elaborati necessari da presentare presso gli uffici competenti e l'aggiornamento catastale con procedura Docfa

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

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



Arch. Rosa CONTI

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

1. *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 fa parte di un edificio ubicato nella zona di piazza Dante, una zona tranquilla, a 10 minuti dalla Via Cristoforo Colombo, ben servita da attività commerciali, scuole e servizi pubblici. L'edificio in cui sono ubicati gli immobili pignorati è stato costruito, a seguito di **Concessione edilizia n.183 del 01/10/1984** e successiva **variante n. 238 del 18/11/1986**. Successivamente è stata rilasciata **Autorizzazione di abitabilità/agibilità n.12/87 del 09/03/1987**.

Successivamente l'appartamento pignorato, ubicato al piano quarto, è stato collegato, con una scala interna con il locale deposito del piano quinto. Contestualmente è stata modificata la copertura dell'edificio, ricavando una terrazza a livello del locale deposito. Le suddette modifiche sono state eseguite in assenza di titolo edilizio, pertanto nel 2001 è stata richiesta **Autorizzazione in sanatoria** ai sensi dell'art. 13 L. 47/85, che è stata rilasciata con il **n. 125 del 26/04/2001**.

Il fabbricato condominiale è stato realizzato con struttura portante in cemento armato con travi e pilastri e copertura a falde inclinate coperte con tegole in laterizio. Nell'edificio è stato regolarmente costituito il condominio ed è amministrato dall'amministratore pro tempore avv. G Chia renza. Dalle indicazioni dell'amministratore di condominio, si evince che i millesimi di proprietà sono: appartamento mill. 23,17 - garage mill. 1,74 - sottotetto mill. 1,85 con un importo annuo di spese ordinarie pari ad € 610,15. Si evince inoltre che all'appartamento pignorato è stato assegnato, da delibera condominiale, **un posto auto condominiale identificato con il n. 32**.

1. **Appartamento** (piano quarto)

L'appartamento, ubicato al quarto piano con ascensore, è molto luminoso ed è composto da un ingresso su salone, una cucina, due vani letto di cui uno matrimoniale, un bagno, una lavanderia,



Arch. Rosa CONTI

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

un corridoio e una scala che collega l'appartamento con il locale deposito ubicato al piano quinto. Completa l'appartamento un balcone che si estende sui lati nord ed est dell'appartamento, un piccolo balcone a petto che affaccia nel prospetto sud e una veranda realizzata in una porzione del balcone sul prospetto est, adibita in parte a ripostiglio e in parte a lavanderia.

Tutti i vani prendono luce ed aria da finestre e/o porte – finestre che affacciano sull'area residenziale che circonda l'edificio.

Gli **infissi esterni** sono in legno con vetro camera, mentre gli **infissi interni** sono in legno tamburato ciechi e alcuni dotati di specchi. La **pavimentazione** è in gres, in tutti i vani, compreso bagno, cucina e lavanderia. Le **pareti** sono tutte tinteggiate, ad eccezione delle pareti dei bagni, della cucina e della lavanderia, che sono rivestite con piastrelle di ceramica.

Il **bagno** è di forma regolare, dotato di wc, bidet, lavabo e vasca da bagno, la **lavanderia** è dotata di lavabo, doccia e wc. Durante il sopralluogo la lavanderia era utilizzata come ripostiglio e una parte della veranda è stata trasformata in lavanderia.

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

L'**impianto elettrico** è dotato di differenziale ma non è di tipo selettivo. Si stima che per adeguarlo alla normativa vigente il costo ammonta a circa € **2.000,00**.

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

L'**altezza utile interna** dell'appartamento è di m 2,95.

La **superficie utile abitabile (Su)** dell'abitazione è pari a **mq 83,82**, ed è così suddivisa:

	ambienti unità immobiliare	Superficie Utile [mq]
Piano 4	Cucina	16,35
	Salone	17,27
	Letto matrimoniale	16,15
	Vano letto	10,94
	Bagno	5,80
	Lavanderia	1,60
	Corridoio	4,12
	Veranda-Ripostiglio	1,63
	Veranda	7,00
	Veranda-lavanderia	2,96
	Totale Superf. Utile abitazione	83,82
Piano 4	Balcone	18,48
	Totale aree scoperte	18,48



Arch. Rosa CONTI

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

2. **Deposito** (piano quinto)

Il deposito, ubicato al quinto piano si estende sopra l'appartamento pignorato. Vi si accede internamente attraverso una scala in legno del tipo autoportante, oppure esternamente attraverso la scala condominiale. Completa il locale deposito una terrazza a livello di circa 30 mq.

Una parte del suddetto deposito è stata realizzata dal costruttore in fase di realizzazione dell'edificio, successivamente è stata modificata la copertura del fabbricato ed è stato realizzato un altro locale deposito di circa 17 mq ed una grande terrazza a livello. Le suddette modifiche sono state autorizzate con **Autorizzazione in sanatoria** ai sensi dell'art. 13 L. 47/85 n. 125 del 26/04/2001.

Attualmente il suddetto locale deposito è stato trasformato, abusivamente, in un appartamento dotato di cucina-soggiorno, un bagno, un piccolo vano letto, un corridoio, un ripostiglio e un terrazzino. Il suddetto appartamento essendo stato realizzato abusivamente dovrà essere demolito e il locale deposito e la terrazza dovranno essere ripristinati come da progetto approvato ed allegato all'Autorizzazione in Sanatoria.

Tutti i vani prendono luce ed aria da finestre e/o porte –finestre che affacciano sull'area residenziale che circonda l'edificio.

Gli **infissi esterni** sono in alluminio preverniciato effetto legno con vetro camera, mentre gli **infissi interni** sono in legno tamburato ciechi. La copertura è ad una falda inclinata che poggia su travi in legno. La **pavimentazione** è in gres, in tutti i vani, compreso bagno e cucina. Le **pareti** sono tutte tinteggiate, ad eccezione delle pareti del bagno e della cucina, che sono rivestite con piastrelle di ceramica.

Il Ripostiglio, a cui si accede dal terrazzino esterno, è realizzato in alluminio e coperto con lastre di termocopertura.

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

Il deposito (mansarda) non è dotato di **impianto di riscaldamento**, quindi non ci sono termosifoni.

L'**impianto elettrico** non è dotato neppure di salvavita. Si stima che per adeguarlo alla normativa vigente il costo ammonta a circa € 1.000,00.

Si evidenzia che nel suddetto locale **devono essere demolite tutte le parti abusive** e il locale deve essere ripristinato a locale deposito come da progetto.

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



Arch. Rosa CONTI

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

L'altezza utile media interna del deposito è di m 2,40.

La superficie utile (Su) del deposito è pari a mq 31,25, ed è così suddivisa:

	ambienti unità immobiliare	Superficie Utile [mq]
Piano 5	Salone	17,10
	Salone	Ambienti da demolire
	Cucina	
	Ripostiglio	
	Bagno	
	Corridoio	6,20
	Scala	2,70
	Letto (Deposito)	5,25
	Totale Superf. Utile abitazione	31,25
Piano 5	Terrazza	29,80
	Totale aree scoperte	29,80

3. Garage (piano cantinato)

Il garage, è ubicato al piano cantinato e vi si accede dal cortile condominiale. Il garage pignorato è ubicato nella parte di cortile condominiale posto a nord dell'edificio. È dotato di una grande saracinesca, il pavimento è in piastrelle di ceramica e le pareti sono tinteggiate, ma nella parte bassa le pareti sono tutte ammalorate dalla presenza di umidità di risalita. In una piccola porzione del garage è stato realizzato un soppalco per poter conservare degli scatoloni. L'altezza utile interna è m 3,07. Complessivamente le condizioni di manutenzione del garage sono mediocri.

	Garage	Superficie Utile [mq]
Piano S1	garage	15,45
	Totale superficie	15,45

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;

Arch. Rosa CONTI

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

• 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 degli immobili sono state ricavate le seguenti superfici commerciali:

APPARTAMENTO+DEPOSITO (piano quarto e quinto)					
Immobile	Superficie effettiva lorda		Coefficienti di ragguglio	Superficie convenzionale	
Appartamento piano 4	mq	87,32	1,00	mq	87,32
Veranda	mq	12,30	0,80	mq	9,84
Balcone	mq	19,35	0,25	mq	4,83
Deposito piano 5	mq	39,40	0,60	mq	23,64
Terrazza piano 5	mq	25,00 (di 34,30)	0,35	mq	8,75
	mq	9,30 (di 34,30)	0,10	mq	0,93
Tot. superfici	mq	192,67		mq	135,31

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a 135,31 mq che si arrotonda a **135,00 mq**.

GARAGE (piano cantinato)					
Immobile	Superficie effettiva lorda		Coefficienti di ragguglio	Superficie convenzionale	
Piano S1	mq	17,14	1,00	mq	17,14
Tot. superficie	mq	17,14		mq	17,14

La superficie commerciale del garage è pari a 17,14 mq che si arrotonda a **17,00 mq**.

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

1. **APPARTAMENTO+DEPOSITO**

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 l'importo pari a € 450,00 mensili:

<i>Reddito lordo annuo:</i>	€ 450,00 x 12 =	€ 5.400,00
<i>Detrazione per spese di manutenzione:</i>	€ 5.400,00 x 25% =	€ 1.350,00
<i>Reddito annuo netto:</i>	€ 5.400,00 - € 1.350,00 =	€ 4.050,00
<i>Valore stimato</i>	: € 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 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 € 1.000,00 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'appartamento, oggetto di stima, è necessario applicare dei coefficienti di correzione che esprimono le caratteristiche proprie dell'abitazione da esaminare.



Arch. Rosa CONTI

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

COEFFICIENTI DI CORREZIONE			
Edificio		Unità abitativa	
Vetustà	Stato di conservazione	Assenza di riscaldamento autonomo	Parcheggio condominiale assegnato
0.95	0.95	0.95	1.05

24

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

coeff. globale unico = 0,90

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

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

$$Vi = mq\ 135,00 \times \text{€ } 1000,00/mq \times 0,90 = \text{€ } 121.500,00$$

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

$$(\text{€ } 115.714,28 + 121.500,00) / 2 = \text{€ } 118.607,14$$

Il probabile valore di mercato del cespite pignorato a cui è pervenuta la sottoscritta è pari a € 118.607,14.

2. GARAGE

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 l'importo pari a € 70,00 mensili:

Reddito lordo annuo:

$$\text{€ } 70,00 \times 12 = \text{€ } 840,00$$



Arch. Rosa CONTI

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

<i>Detrazione per spese di manutenzione:</i>	€ 840,00 x 25% =	€ 210,00
<i>Reddito annuo netto:</i>	€ 840,00 - € 210,00 =	€ 630,00
<i>Valore stimato</i>	: € 630,00/0.035 =	€ 18.000,00

Metodo per confronto dei valori unitari

Tale metodo consente di stabilire il probabile valore dell'immobile in esame attraverso l'analogia con altri immobili aventi caratteristiche 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 € 1000,00 per ogni metro quadrato di superficie commerciale.

Valore immobile = Sup. commerciale x Valore unitario

$$V_i = mq \ 17,00 \times \text{€ } 1000,00/mq = \text{€ } 17.000,00$$

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

$$(\text{€ } 18.000,00 + 17.000,00) / 2 = \text{€ } 17.500,00$$

Il probabile valore commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima, a cui è pervenuta la sottoscritta, è pari a € 17.500,00

LOTTO UNICO: APPARTAMENTO+DEPOSITO +GARAGE

Si consiglia di vendere i beni pignorati in un unico lotto (appartamento+deposito+garage), pertanto il valore dei beni pignorati è:

$$\text{€ } 118.607,14 + \text{€ } 17.500,00 = \text{€ } 136.107,14$$

Il probabile valore di mercato del cespite pignorato a cui è pervenuta la sottoscritta è pari a € 136.107,14 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;
- € 307,50 per regolarizzare la veranda;
- € 2.000,00 per adeguare l'impianto elettrico dell'appartamento del piano quarto alla normativa vigente.



Arch. Rosa CONTI

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

- € 1.000,00 per adeguare l'impianto elettrico del deposito del piano quinto alla normativa vigente.
- € 5.000,00 per demolire le parti abusive che non sono in alcun modo sanabili e ripristinare i luoghi;
- € 1.000,00 per ripristinare i prospetti come da progetto;
- € 3.000,00 per onorario del professionista per la redazione degli elaborati necessari da presentare presso gli uffici competenti, l'aggiornamento catastale con procedura Docfa, la direzione lavori e il coordinamento della sicurezza.

Applicando la decurtazione di cui sopra pari a € 13.407,50 il probabile valore commerciale del ceppite, oggetto di stima, a cui è pervenuta la sottoscritta, è pari a:

$$€ 136.107,14 - € 13.407,50 = € 122.699,64$$

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:

$$€ 122.699,64 - 15\% = € 104.294,69$$

Che si arrotonda a € 104.000,00 (Euro centoquattromila/00)

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

Per le caratteristiche tipologiche degli immobili pignorati, 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) degli immobili siti in Acireale (CT) in via Jacopone da Todi n. 24/A.

*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.*

Gli immobili pignorati sono di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1. 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.*

Gli immobili pignorati non sono beni in quota, pertanto **non è stato necessario effettuare un progetto di divisione** in quanto la quota del debitore esecutato copre il 100% degli immobili pignorati.



Arch. Rosa CONTI

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

CONCLUSIONI

Il sopralluogo effettuato presso gli immobili 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] nato ad [REDACTED]

proprietario per 1/1.

■ **CREDITORE PROCEDENTE:**

[REDACTED] con sede in Roma C.F. [REDACTED]

■ **IMMOBILI PIGNORATI**

Gli immobili pignorati consistono in:

1. **Appartamento**, ubicato al quarto piano con ascensore, molto luminoso, composto da un ingresso su salone, una cucina, due vani letto di cui uno matrimoniale, un bagno, una lavanderia, un corridoio e una scala che collega l' appartamento con il locale deposito ubicato al piano quinto. Completa l' appartamento un balcone che si estende sui lati nord ed est dell' appartamento, un piccolo balcone a petto che affaccia nel prospetto sud e una veranda realizzata in una porzione del balcone sul prospetto est, adibita in parte a ripostiglio e in parte a lavanderia.
2. **Deposito**, ubicato al quinto piano si estende sopra l' appartamento pignorato. Vi si accede internamente attraverso una scala in legno, oppure esternamente attraverso la scala condominiale. Completa il locale deposito una terrazza a livello di circa 30 mq.
3. **Garage**, ubicato al piano cantinato con accesso dal cortile condominiale è ubicato nella parte di cortile condominiale posto a nord dell' edificio.

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

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

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

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



Arch. Rosa CONTI

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

■ **CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI**

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

CRONOLOGIA CONTINUITA' TRASCRIZIONI				
	Data	Tipologia Atto	Reg part./Reg Gen	Pubblico Uff.
1	05/11/2005	Atto di compravendita (Foglio 60 part.IIa 146 subb 89-90-77)	38410/72253	Francesco Mazzullo
2	18/11/1998	Atto di compravendita (Foglio 60 part.IIa 146 sub 21)	17223/35292	Marco Cannizzo
3	17/11/1993	Atto di compravendita (Foglio 60 part.IIa 146 sub 77)	28867/38371	Ivan Basso

■ **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

1. **ISCRIZIONE del 1998 di Ipoteca volontaria.** Registro particolare 4729 Registro generale 35293 –a favore di Banca Agricola Etna SpA contro [REDACTED]
2. **ISCRIZIONE del 2002 di Ipoteca volontaria.** Registro particolare 5996 Registro generale 42227 a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta SpA contro [REDACTED]
3. **ISCRIZIONE del 05/11/2005 di Ipoteca volontaria.** Registro particolare 25595 Registro generale 72254 a favore di Banca Nuova SpA contro [REDACTED]
4. **ISCRIZIONE del 19/07/2007 di Ipoteca legale.** Registro particolare 14608 Registro generale 52969 a favore di Serit Sicilia SpA Agente della Riscossione contro [REDACTED]
5. **TRASCRIZIONE del 11/08/2022 di Verbale di pignoramento immobili.** Registro particolare 28698 Registro generale 37695 a favore di AMCO – Asset Management Company SpA contro [REDACTED]

■ **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

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

■ **REGOLARITA' URBANISTICA**

Arch. Rosa CONTI

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



Dalle informazioni ricevute presso l'ufficio tecnico del Comune di Acireale l'esperto ha verificato che l'edificio in cui sono ubicati gli immobili pignorati è stato realizzato, a seguito di **Concessione edilizia n.183 del 01/10/1984** e successiva **variante n. 238 del 18/11/1986**. Successivamente è stata rilasciata **Autorizzazione di abitabilità/agibilità n.12/87 del 09/03/1987** (Allegato 5).

L'appartamento pignorato, originariamente è stato autorizzato come appartamento e soprastante locale di sgombero, tra essi comunicanti dalla scala condominiale. Successivamente l'appartamento e il locale di sgombero soprastante sono stati collegati tramite una scala interna e il locale di sgombero è stato ampliato nella parte est, modificando la copertura esistente. A seguito di queste modifiche eseguite in assenza di titolo autorizzativo, è stata richiesta **Autorizzazione in sanatoria³** ai sensi dell'art. 13 L. 47/85, che è stata rilasciata con il provvedimento **n. 125 del 26/04/2001**.

Inoltre al fine di ottenere l'autorizzazione in sanatoria in data 24/10/2000 è stato stipulato l'atto di assunzione di vincoli urbanistici e di destinazione d'uso a firma del notaio Patrizia Patanè rep. n. 263 raccolta n. 131 **trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 06/11/2000 al registro particolare n 26379 e registro generale n 35813** tra il Comune di Acireale da una parte e [REDACTED] dall'altra.

Infine in data 28/06/2005 è stata presentata istanza di autorizzazione per il **frazionamento** dell'immobile, ma il frazionamento è stato eseguito solo catastalmente, e **la pratica non è mai stata portata a termine al Comune** tanto da essere successivamente archiviata dall'ufficio tecnico.

A seguito del sopralluogo del 27/05/2024, dal confronto tra lo stato di fatto e la documentazione urbanistica, sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. Appartamento (piano quarto)

1.1. Variazione prospetto est:

- 1.1.1. in corrispondenza della cucina è stata demolita una porzione della tamponatura esterna ampliando il vano cucina con il balcone in cui è stata realizzata una veranda;
- 1.1.2. in corrispondenza del vano letto è stata chiusa la porta-finestra che apriva nel prospetto nord ed è stata aperta una porta-finestra nel prospetto est.
- 1.1.3. Realizzazione di veranda nel balcone est e cambio di destinazione d'uso da veranda a lavanderia;

³ Si evidenzia che l'elaborato grafico allegato all'Autorizzazione in Sanatoria presenta qualche lieve imperfezione rispetto allo stato dei luoghi.



Arch. Rosa CONTI

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

2. Deposito (mansarda) (piano quinto)

2.1. Cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione

2.2. Chiusura della terrazza a livello con pareti perimetrali e copertura lignea.

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:

Lotto unico	<p>1. Appartamento, ubicato al quarto piano con ascensore, molto luminoso, composto da un ingresso su salone, una cucina, due vani letto di cui uno matrimoniale, un bagno, una lavanderia, un corridoio e una scala che collega l'appartamento con il locale deposito ubicato al piano quinto. Completa l'appartamento un balcone che si estende sui lati nord ed est dell'appartamento, un piccolo balcone a petto che affaccia nel prospetto sud e una veranda realizzata in una porzione del balcone sul prospetto est, adibita in parte a ripostiglio e in parte a lavanderia. L'immobile è meglio identificato al N.C.E.U. del Comune di Acireale <i>Foglio di mappa 60, Part.lla 146 sub 89 Cat. A/2, cl. 6</i>, consistenza 5 vani, rendita € 309,87, Superficie Totale mq 97, Superficie escluse aree scoperte 89 mq – Via Jacopone da Todi n 24/A piano 4 – Acireale</p> <p>2. Deposito, ubicato al quinto piano si estende sopra l'appartamento pignorato. Vi si accede internamente attraverso una scala in legno oppure esternamente attraverso la scala condominiale. Completa il locale deposito una terrazza a livello di circa 30 mq. L'immobile è meglio identificato al N.C.E.U. del Comune di Acireale <i>Foglio di mappa 60, Part.lla 146 sub 90 Cat. C/2, cl. 6</i>, consistenza 36 mq, rendita € 91,10, Superficie Totale mq 42 – Via Jacopone da Todi n 24/A piano 5 – Acireale</p> <p>3. Garage, ubicato al piano cantinato con accesso dal cortile condominiale. L'immobile è meglio identificato al N.C.E.U. del Comune di Acireale <i>Foglio di mappa 60, Part.lla 146 sub 77 Cat. C/6, cl. 7</i>, consistenza 15 mq, rendita € 58,10, Superficie Totale mq 15– Via Jacopone da Todi n 24/A piano S1 – Acireale.</p>	Valore stimato del lotto: € 104.000,00
--------------------	---	---

Allegati.

1. Documentazione fotografica
2. Rilievo planimetrico
3. Documentazione catastale
4. Documentazione notarile



5. Documentazione urbanistica
6. Documentazione ipotecaria
7. Verbale di sopralluogo, decreto di nomina e verbale di giuramento.

La scrivente, con il deposito della presente relazione, costituita da 32 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, 09/10/2024

Esperto Stimatore

dott. arch. Rosa CONTI



Arch. Rosa CONTI

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



TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE
Esecuzioni mobiliari e immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G.E.
n° 484/2022

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA
"STIMA BENI IMMOBILI"

Allegato 1: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedura Esecutiva Immobiliare

Promossa da:

[REDACTED]

nei confronti di

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott.ssa Maria Angela CHISARI

[REDACTED]

ESPERTO STIMATORE:
dott. arch. ROSA CONTI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. Imm. n° 484/2022 R.G.E.

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Appartamento (Fg 60- Part.Illa 146 Sub 89) sito in via Jacopone da Todì, 24/A - Acireale (CT)



Foto 1- Ortofoto con indicazione dell'edificio in cui è ubicato l'immobile pignorato

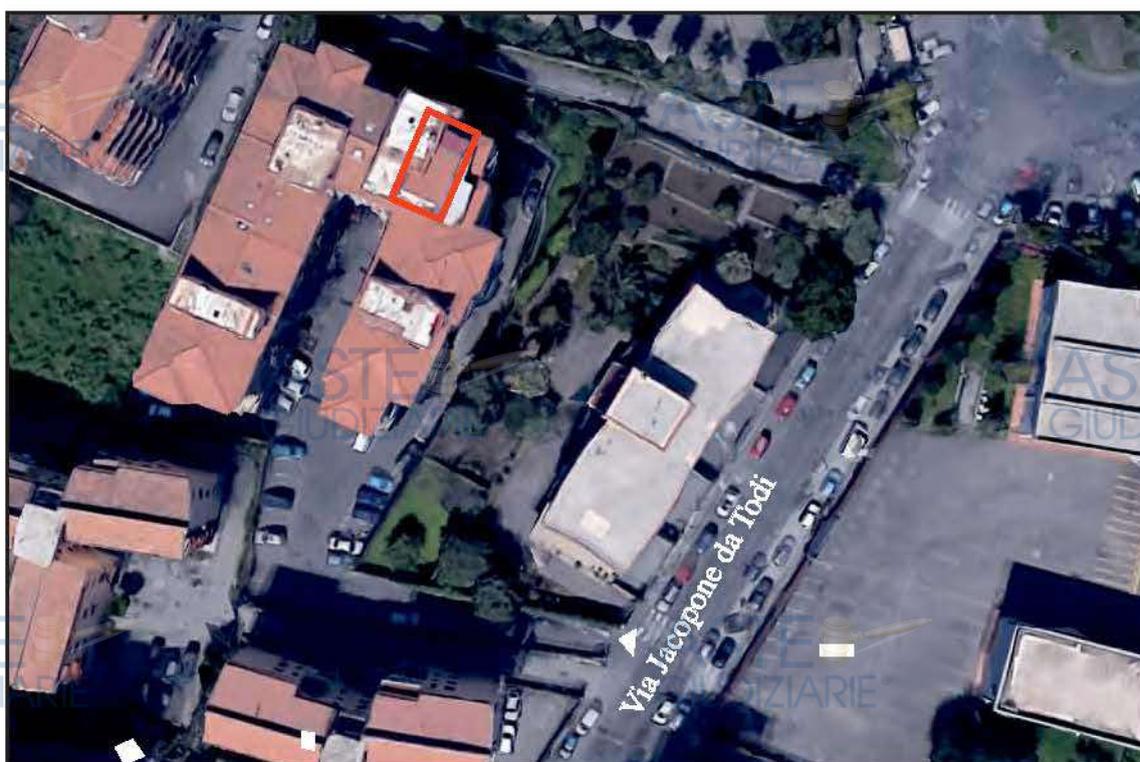


Foto 2- Ingresso dal civico 24/A della via Jacopone da Todì



dott.arch. Rosa CONTI
Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

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

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. Imm. n° 484/2022 R.G.E.

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Appartamento (Fg 60- Part.Illa 146 Sub 89) sito in via Jacopone da Todì, 24/A - Acireale (CT)



Foto 3- Cannello carrabile e pedonale del residence al civico 24/A di via Jacopone da Todì



Foto 4- Strada interna al residence



Foto 5- Strada interna al residence



Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

dotto.arch. Rosa CONTI

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

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. Imm. n° 484/2022 R.G.E.

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Appartamento (Fg 60- Part.Illa 146 Sub 89) sito in via Jacopone da Todì, 24/A - Acireale (CT)



Foto 6- Corte comune al residence e accesso all'immobile pignorato dalla scala B



Foto 7- Scala B di accesso all'immobile pignorato



Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

dott.arch. Rosa CONTI

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

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. Imm. n° 484/2022 R.G.E.

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Appartamento (Fg 60- Part.IIIa 146 Sub 89) sito in via Jacopone da Todì, 24/A - Acireale (CT)



Foto 8- Pianerottolo condominiale e porta di ingresso all'immobile pignorato



Foto 9- Scala condominiale



Foto 10- Scala condominiale



Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

dott.arch. Rosa CONTI

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



TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. Imm. n° 484/2022 R.G.E.

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Appartamento (Fg 60- Part.IIIa 146 Sub 89) sito in via Jacopone da Todì, 24/A - Acireale (CT)



Foto 11- Porta d'ingresso su salone

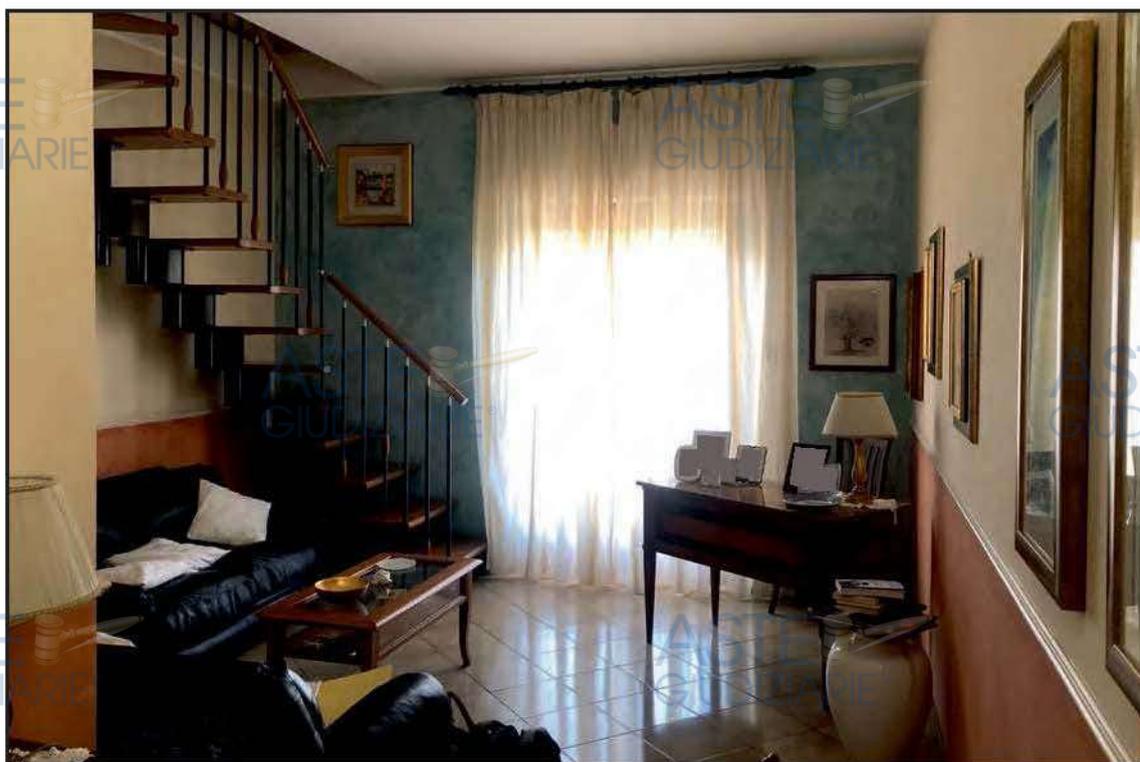


Foto 12- Salone



dott.arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

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

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. Imm. n° 484/2022 R.G.E.

Creditore procedente: [REDACTED]

Debitore esecutato: [REDACTED]

Appartamento (Fg 60- Part.Illa 146 Sub 89) sito in via Jacopone da Todì, 24/A - Acireale (CT)

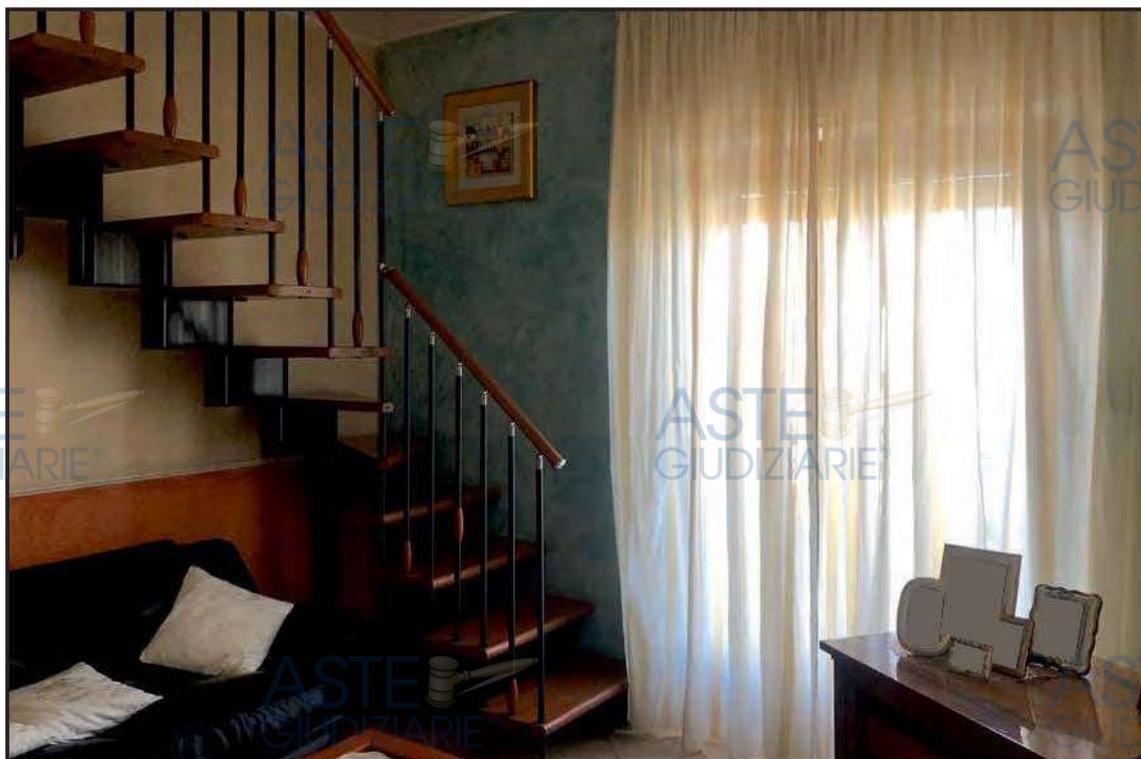


Foto 13- Salone e scala di collegamento con il locale deposito (mansarda)



Foto 14- Ingresso nel salone



dott.arch. Rosa CONTI
Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

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

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. Imm. n° 484/2022 R.G.E.

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Appartamento (Fg 60- Part.IIIa 146 Sub 89) sito in via Jacopone da Todi, 24/A - Acireale (CT)



Foto 15- Salone e scala di collegamento con il locale deposito (mansarda)



Foto 16- Salone



dott.arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

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

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. Imm. n° 484/2022 R.G.E.

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Appartamento (Fg 60- Part.Illa 146 Sub 89) sito in via Jacopone da Todì, 24/A - Acireale (CT)



Foto 17- Salone

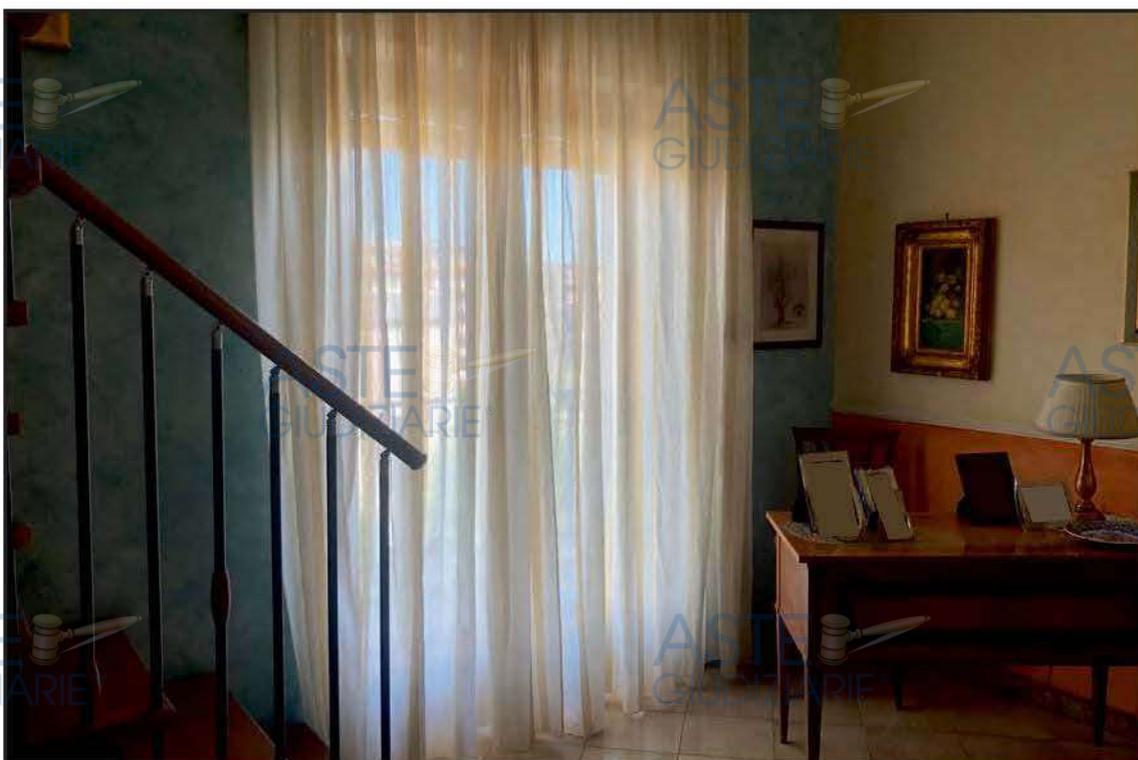


Foto 18- Salone



dot.arch. Rosa CONTI
Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

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

Firmato Da: ROSA CONTI E messo Da: ARUBAPECE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3ff411e0e8376baa361b2e43c6ab9a98



TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. Imm. n° 484/2022 R.G.E.

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Appartamento (Fg 60- Part.IIIa 146 Sub 89) sito in via Jacopone da Todì, 24/A - Acireale (CT)



Foto 19- Porta d'ingresso dell'appartamento



Foto 20- Corridoio



Foto 21- Corridoio



Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

dotto. arch. Rosa CONTI

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

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. Imm. n° 484/2022 R.G.E.

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Appartamento (Fg 60- Part.IIIa 146 Sub 89) sito in via Jacopone da Todì, 24/A - Acireale (CT)



Foto 22- Vano letto matrimoniale



Foto 23- Vano letto matrimoniale



Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

dott.arch. Rosa CONTI

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

Firmato Da: ROSA CONTI E messo Da: ARUBAPECE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3ff411e0e8376baa361b2e43c6ab9a98

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. Imm. n° 484/2022 R.G.E.

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Appartamento (Fg 60- Part.IIIa 146 Sub 89) sito in via Jacopone da Todì, 24/A - Acireale (CT)



Foto 24- Vano letto matrimoniale



Foto 25- Vano letto matrimoniale



Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

dotto. arch. Rosa CONTI

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

Firmato Da: ROSA CONTI E messo Da: ARUBAPECE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3ff411e0e8376bbaa361b2e43c6ab9a98

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. Imm. n° 484/2022 R.G.E.

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Appartamento (Fg 60- Part.IIIa 146 Sub 89) sito in via Jacopone da Todì, 24/A - Acireale (CT)



Foto 26- Vano letto matrimoniale



Foto 27- Vano letto matrimoniale



Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

dott.arch. Rosa CONTI

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

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. Imm. n° 484/2022 R.G.E.

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Appartamento (Fg 60- Part.Illa 146 Sub 89) sito in via Jacopone da Todì, 24/A - Acireale (CT)



Foto 28- Cucina



Foto 29- Cucina



dott.arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

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

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. Imm. n° 484/2022 R.G.E.

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Appartamento (Fg 60- Part.Illa 146 Sub 89) sito in via Jacopone da Todì, 24/A - Acireale (CT)



Foto 30- Cucina



Foto 31- Cucina



dott.arch. Rosa CONTI
Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

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

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. Imm. n° 484/2022 R.G.E.

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Appartamento (Fg 60- Part.Illa 146 Sub 89) sito in via Jacopone da Todì, 24/A - Acireale (CT)



Foto 32- Cucina



Foto 33- Cucina



dott.arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

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

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. Imm. n° 484/2022 R.G.E.

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Appartamento (Fg 60- Part.IIIa 146 Sub 89) sito in via Jacopone da Todì, 24/A - Acireale (CT)



Foto 34- Cucina



Foto 35- Cucina



Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

dott.arch. Rosa CONTI

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

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. Imm. n° 484/2022 R.G.E.

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Appartamento (Fg 60- Part.Illa 146 Sub 89) sito in via Jacopone da Todì, 24/A - Acireale (CT)



Foto 36- Veranda



Foto 37- Veranda



Foto 38- Veranda-Ripostiglio



Foto 39- Veranda-Ripostiglio



Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

dott.arch. Rosa CONTI

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

Firmato Da: ROSA CONTI E messo Da: ARUBAPECE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3ff411e0e8376bbaa361b2e43c6ab9a98



TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. Imm. n° 484/2022 R.G.E.

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Appartamento (Fg 60- Part.Illa 146 Sub 89) sito in via Jacopone da Todì, 24/A - Acireale (CT)



Foto 40- Veranda



Foto 41- Veranda-Lavanderia



Foto 42- Veranda-Lavanderia



Foto 43- Veranda-Lavanderia



Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

dott.arch. Rosa CONTI

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

Firmato Da: ROSA CONTI E messo Da: ARUBAPECE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3ff411e0e8376baa361b2e43c6ab9a98

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. Imm. n° 484/2022 R.G.E.

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Appartamento (Fg 60- Part.Illa 146 Sub 89) sito in via Jacopone da Todi, 24/A - Acireale (CT)



Foto 44- Veranda-Lavanderia



Foto 45- Veranda-Lavanderia



Foto 46- Balcone



Foto 47- Balcone



Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

dott.arch. Rosa CONTI

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

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. Imm. n° 484/2022 R.G.E.

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Appartamento (Fg 60- Part.Illa 146 Sub 89) sito in via Jacopone da Todì, 24/A - Acireale (CT)

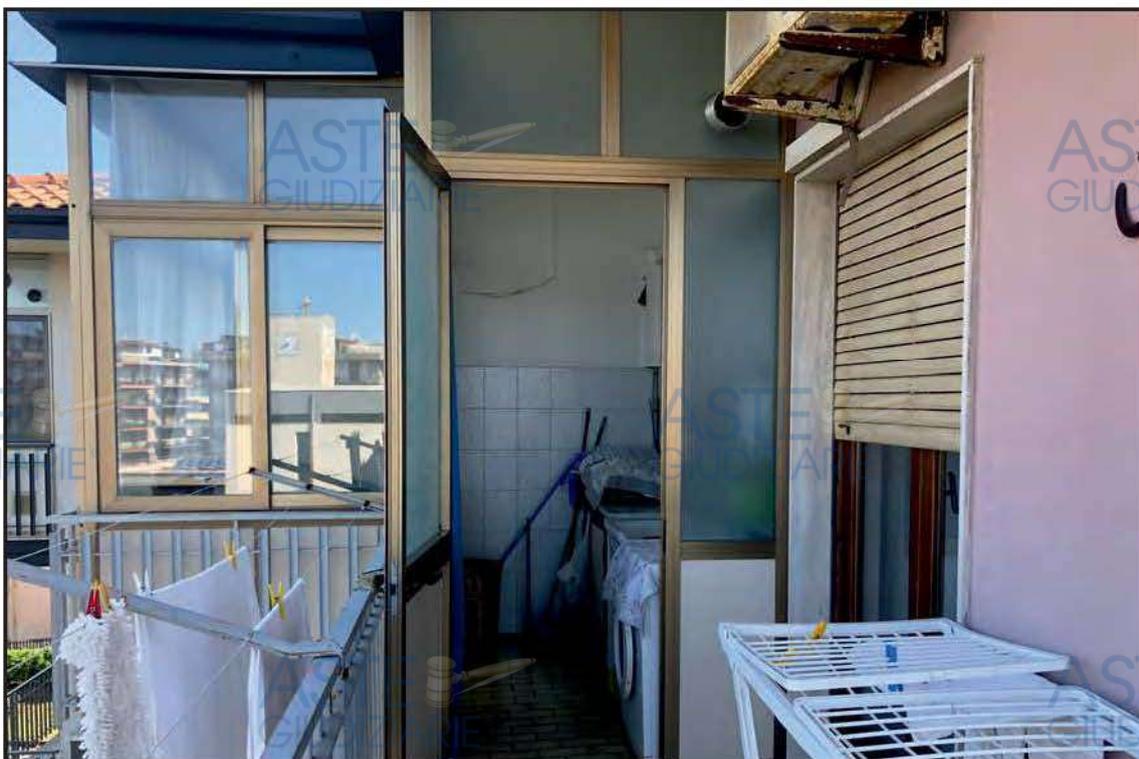


Foto 48- Balcone



Foto 49- Balcone



dot.arch. Rosa CONTI
Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

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

Firmato Da: ROSA CONTI E messo Da: ARUBAPECE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31fd11e0e8376bbaa361b2e43c6ab9a98



TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. Imm. n° 484/2022 R.G.E.

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Appartamento (Fg 60- Part.IIIa 146 Sub 89) sito in via Jacopone da Todì, 24/A - Acireale (CT)



Foto 50- Balcone



Foto 51- Balcone



dot.arch. Rosa CONTI
Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

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

Firmato Da: ROSA CONTI | E-messo Da: ARUBAPECE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3ff411e0e8376bbaa361b2e43c6ab9a98



TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. Imm. n° 484/2022 R.G.E.

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Appartamento (Fg 60- Part.Illa 146 Sub 89) sito in via Jacopone da Todì, 24/A - Acireale (CT)



Foto 52- Balcone



Foto 53- Balcone



dot.arch. Rosa CONTI
Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

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

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. Imm. n° 484/2022 R.G.E.

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Appartamento (Fg 60- Part.Illa 146 Sub 89) sito in via Jacopone da Todì, 24/A - Acireale (CT)



Foto 54- Balcone



Foto 55- Balcone



dot.arch. Rosa CONTI
Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

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

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. Imm. n° 484/2022 R.G.E.

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Appartamento (Fg 60- Part.IIIa 146 Sub 89) sito in via Jacopone da Todì, 24/A - Acireale (CT)



Foto 56- Vano letto

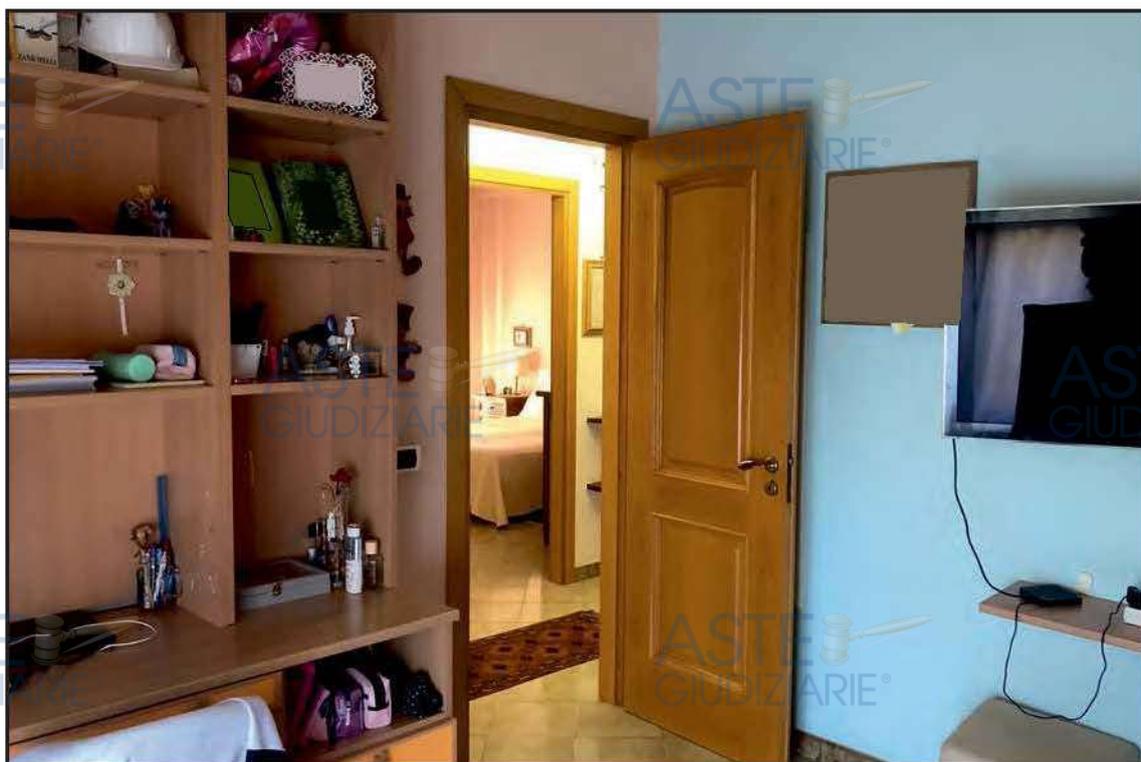


Foto 57- Vano letto



dott.arch. Rosa CONTI
Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

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

Firmato Da: ROSA CONTI E messo Da: ARUBAPECE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3ff411e0e8376bbaa361b2e43c6ab9a98



TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. Imm. n° 484/2022 R.G.E.

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Appartamento (Fg 60- Part.IIIa 146 Sub 89) sito in via Jacopone da Todì, 24/A - Acireale (CT)

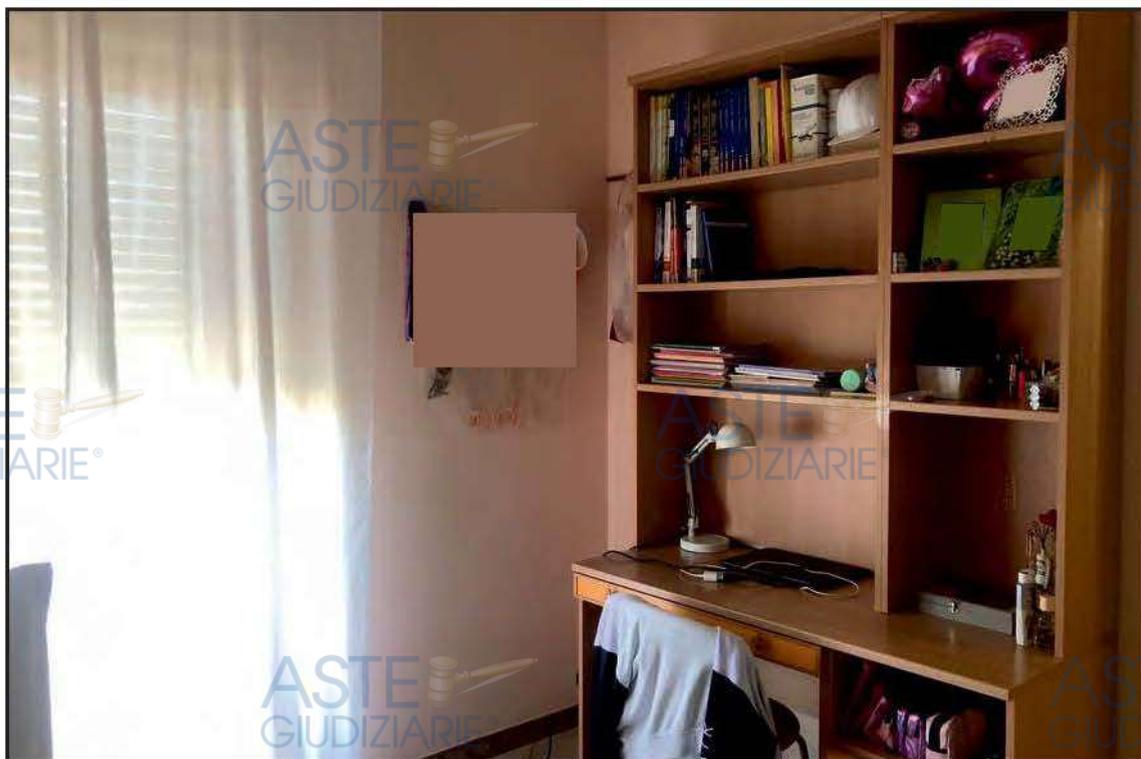


Foto 58- Vano letto



Foto 59- Vano letto



dot.arch. Rosa CONTI
Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

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

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. Imm. n° 484/2022 R.G.E.

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Appartamento (Fg 60- Part.Illa 146 Sub 89) sito in via Jacopone da Todì, 24/A - Acireale (CT)



Foto 60- Lavanderia



Foto 61- Lavanderia



Foto 62- Lavanderia



Foto 63- Lavanderia



Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

dott.arch. Rosa CONTI

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

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. Imm. n° 484/2022 R.G.E.

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Appartamento (Fg 60- Part.Illa 146 Sub 89) sito in via Jacopone da Todi, 24/A - Acireale (CT)

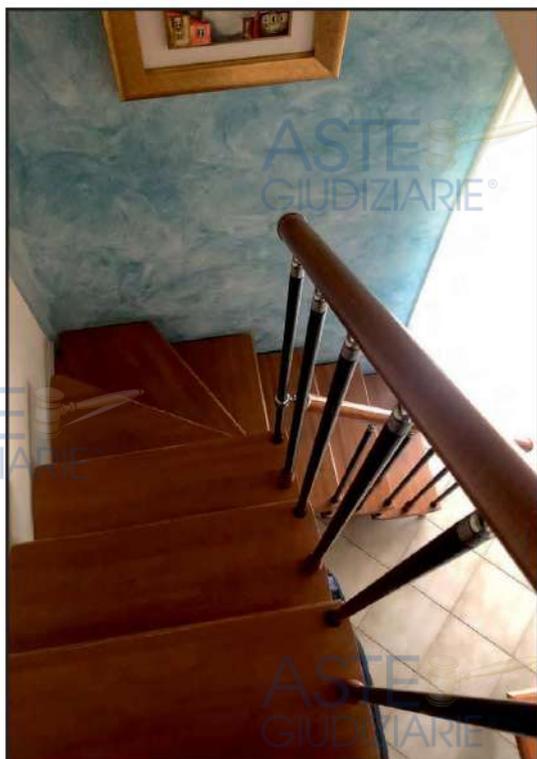


Foto 64- Scala di collegamento con la mansarda



Foto 65- Salone

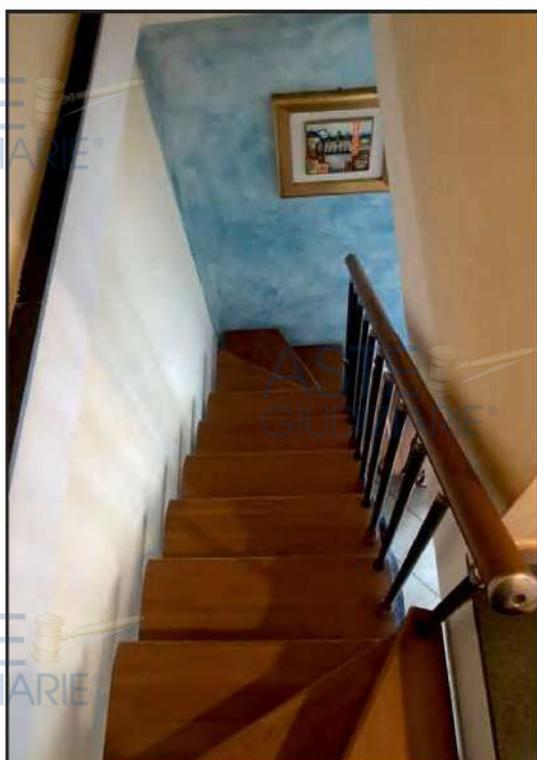


Foto 66- Scala di collegamento con la mansarda



Foto 67- Scala di collegamento con la mansarda



Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpcc.it

dott.arch. Rosa CONTI

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

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. Imm. n° 484/2022 R.G.E.

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Deposito (mansarda) (Fg 60- Part.Illa 146 Sub 90) sito in via Jacopone da Todi, 24/A - Acireale (CT)



Foto 68- Corridoio



Foto 69- Corridoio



Foto 70- Corridoio



Foto 71- Corridoio



dott.arch. Rosa CONTI
Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

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

Firmato Da: ROSA CONTI E messo Da: ARUBAPECE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3ff411e0e8376baa361b2e43c6ab9a98



TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. Imm. n° 484/2022 R.G.E.

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Deposito (mansarda) (Fg 60- Part.Illa 146 Sub 90) sito in via Jacopone da Todi, 24/A - Acireale (CT)



Foto 72- Vano letto

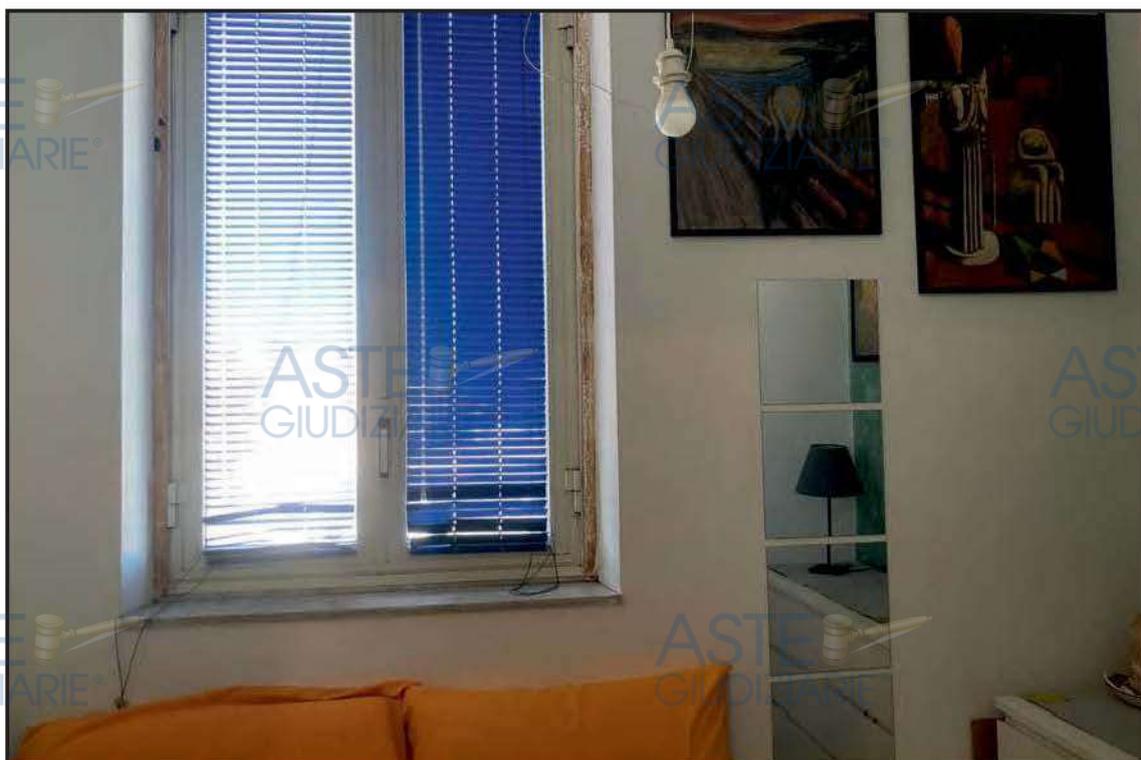


Foto 73- Vano letto



dot.arch. Rosa CONTI
Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

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

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. Imm. n° 484/2022 R.G.E.

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Deposito (mansarda) (Fg 60- Part.Illa 146 Sub 90) sito in via Jacopone da Todi, 24/A - Acireale (CT)



Foto 74- Vano letto



Foto 75- Vano letto



dott.arch. Rosa CONTI
Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

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

Firmato Da: ROSA CONTI E messo Da: ARUBAPECE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31fd11e0e8376bbaa361b2e43c6ab9a98



TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. Imm. n° 484/2022 R.G.E.

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Deposito (mansarda) (Fg 60- Part.Illa 146 Sub 90) sito in via Jacopone da Todi, 24/A - Acireale (CT)



Foto 76- Bagno



Foto 77- Bagno



Foto 78- Bagno



Foto 79- Bagno



dott.arch. Rosa CONTI
Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

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

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. Imm. n° 484/2022 R.G.E.

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Deposito (mansarda) (Fg 60- Part.IIIa 146 Sub 90) sito in via Jacopone da Todi, 24/A - Acireale (CT)



Foto 80- Porta ingresso dal vano scala condominiale



Foto 81- Pianerottolo condominiale



Foto 82- Porta di ingresso al locale deposito (mansarda) adiacente al locale tecnico per l'ascensore.



Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

dott.arch. Rosa CONTI

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

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. Imm. n° 484/2022 R.G.E.

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Deposito (mansarda) (Fg 60- Part.Illa 146 Sub 90) sito in via Jacopone da Todi, 24/A - Acireale (CT)

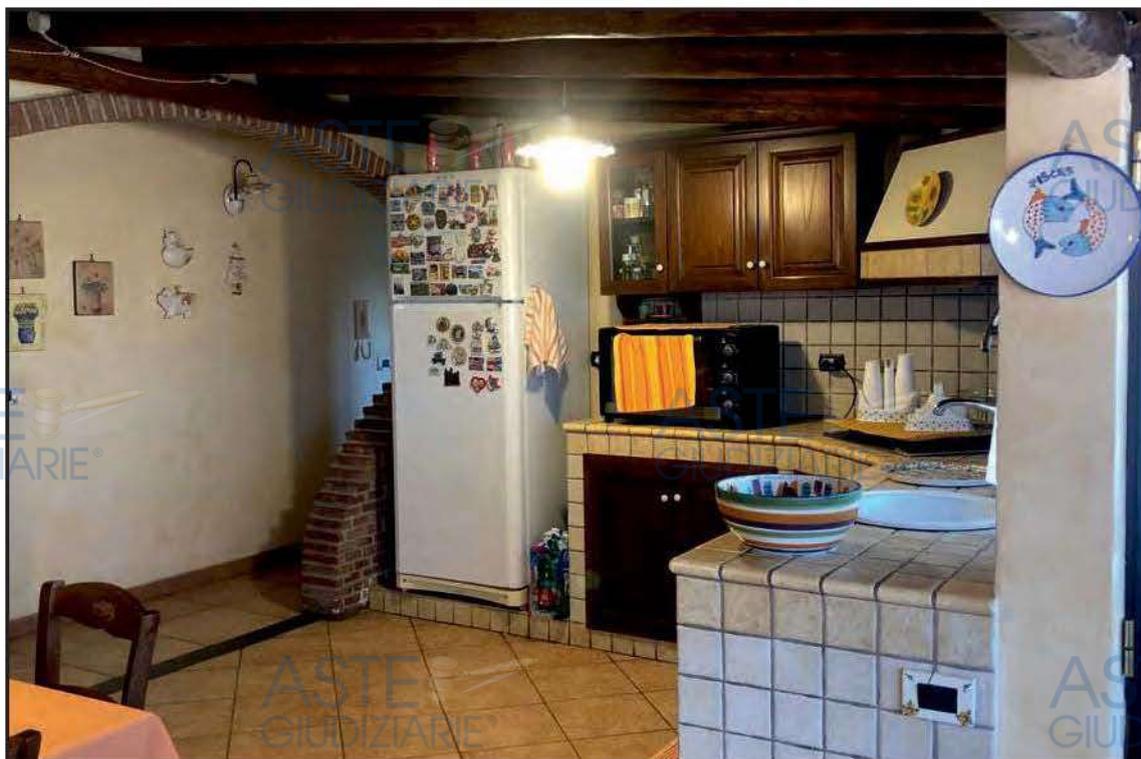


Foto 83- Cucina



Foto 84- Cucina



dott.arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

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

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. Imm. n° 484/2022 R.G.E.

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Deposito (mansarda) (Fg 60- Part.Illa 146 Sub 90) sito in via Jacopone da Todi, 24/A - Acireale (CT)



Foto 85- Soggiorno



Foto 86- Soggiorno



dott.arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

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

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. Imm. n° 484/2022 R.G.E.

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Deposito (mansarda) (Fg 60- Part.Illa 146 Sub 90) sito in via Jacopone da Todi, 24/A - Acireale (CT)



Foto 87- Soggiorno



Foto 88- Cucina



dott.arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

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



TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. Imm. n° 484/2022 R.G.E.

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Deposito (mansarda) (Fg 60- Part.Illa 146 Sub 90) sito in via Jacopone da Todi, 24/A - Acireale (CT)



Foto 89- Soggiorno



Foto 90- Cucina



dott.arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

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

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. Imm. n° 484/2022 R.G.E.

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Deposito (mansarda) (Fg 60- Part.Illa 146 Sub 90) sito in via Jacopone da Todi, 24/A - Acireale (CT)



Foto 91- Cucina-Soggiorno



Foto 92- Parte del soggiorno



dott.arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

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

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. Imm. n° 484/2022 R.G.E.

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Deposito (mansarda) (Fg 60- Part.Illa 146 Sub 90) sito in via Jacopone da Todi, 24/A - Acireale (CT)



Foto 93- Parte del soggiorno



Foto 94- Parte del soggiorno



Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

dott.arch. Rosa CONTI

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

Firmato Da: ROSA CONTI E messo Da: ARUBAPECE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3ff411e0e8376bbaa361b2e43c6ab9a98



TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. Imm. n° 484/2022 R.G.E.

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Deposito (mansarda) (Fg 60- Part.Illa 146 Sub 90) sito in via Jacopone da Todi, 24/A - Acireale (CT)



Foto 95- Parte del soggiorno



Foto 96- Parte del soggiorno



Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

dott.arch. Rosa CONTI

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

Firmato Da: ROSA CONTI E messo Da: ARUBAPECE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3ff411e0e8376bbaa361b2e43c6ab9a98



TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. Imm. n° 484/2022 R.G.E.

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Deposito (mansarda) (Fg 60- Part.Illa 146 Sub 90) sito in via Jacopone da Todi, 24/A - Acireale (CT)



Foto 97- Terrazza



Foto 98- Terrazza



Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

dott.arch. Rosa CONTI

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

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. Imm. n° 484/2022 R.G.E.

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Deposito (mansarda) (Fg 60- Part.Illa 146 Sub 90) sito in via Jacopone da Todi, 24/A - Acireale (CT)



Foto 99- Terrazza



Foto 100- Terrazza



dott.arch. Rosa CONTI
Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

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

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. Imm. n° 484/2022 R.G.E.

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Deposito (mansarda) (Fg 60- Part.Illa 146 Sub 90) sito in via Jacopone da Todi, 24/A - Acireale (CT)



Foto 101- Veranda - Ripostiglio



Foto 102- Veranda - Ripostiglio



Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

dott.arch. Rosa CONTI

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

Firmato Da: ROSA CONTI E messo Da: ARUBAPECE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3ff411e088376bbaa361b2e43c6ab9a98

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. Imm. n° 484/2022 R.G.E.

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Garage (Fg 60- Part.IIa 146 Sub 77) sito in via Jacopone da Todi, 24/A - Acireale (CT)



Foto 103- Cortile condominiale



Foto 104- Garage



Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

dott.arch. Rosa CONTI

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

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. Imm. n° 484/2022 R.G.E.

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Garage (Fg 60- Part.IIa 146 Sub 77) sito in via Jacopone da Todi, 24/A - Acireale (CT)



Foto 105- Garage pignorato



Foto 106- Garage pignorato



Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

dott.arch. Rosa CONTI

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

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. Imm. n° 484/2022 R.G.E.

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Garage (Fg 60- Part.IIa 146 Sub 77) sito in via Jacopone da Todi, 24/A - Acireale (CT)



Foto 107- Garage

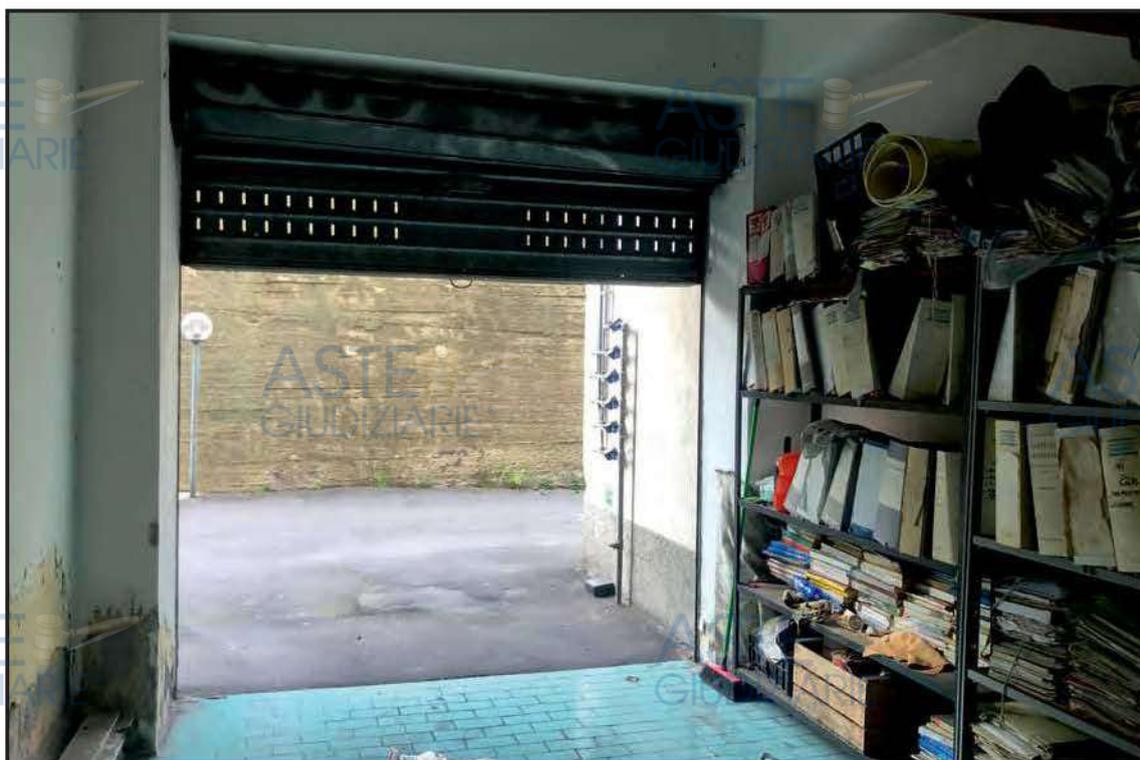


Foto 108- Garage



dot.arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

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

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. Imm. n° 484/2022 R.G.E.

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Garage (Fg 60- Part.IIa 146 Sub 77) sito in via Jacopone da Todi, 24/A - Acireale (CT)

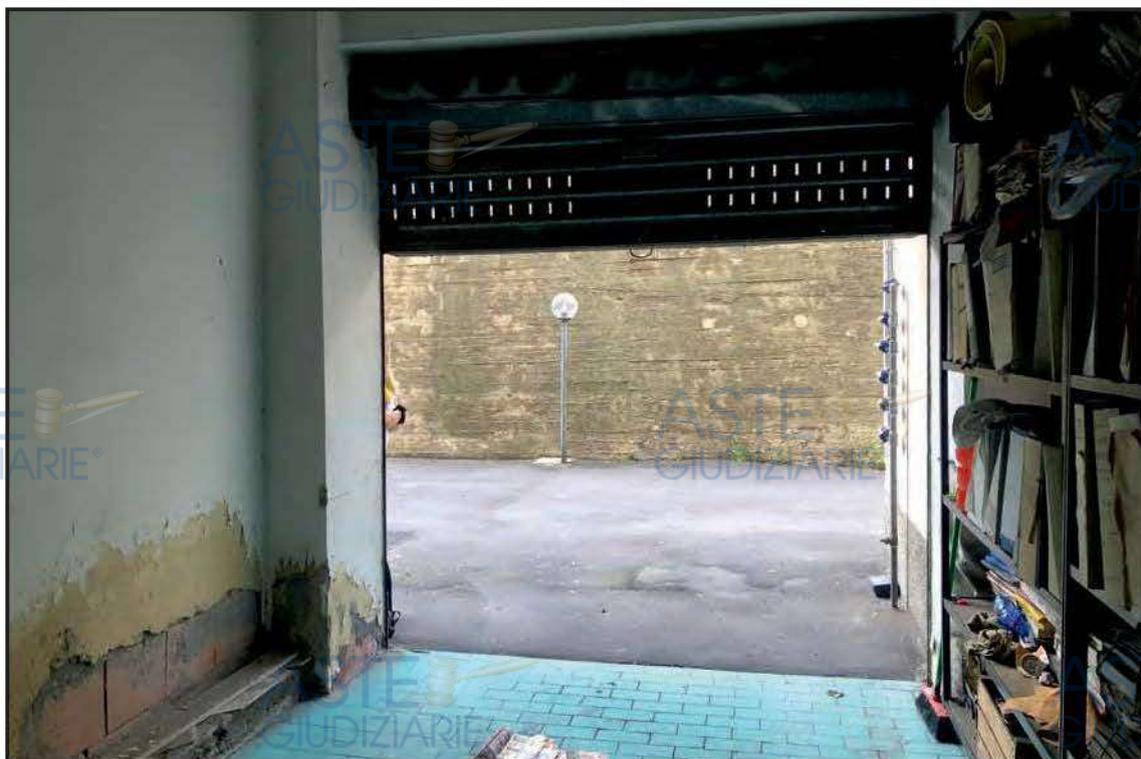


Foto 109- Garage



Foto 110- Garage



dott.arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

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

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. Imm. n° 484/2022 R.G.E.

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Garage (Fg 60- Part.IIa 146 Sub 77) sito in via Jacopone da Todi, 24/A - Acireale (CT)



Foto 111- Posto auto condominiale assegnato con delibera condominiale all'immobile pignorato ed identificato con il n 32



Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania - Tel/Fax 095 438608 - Cell. 347 3842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

dott.arch. Rosa CONTI

TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE
Esecuzioni mobiliari e immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G.E.
n° 484/2022

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA
"STIMA BENI IMMOBILI"

Allegato 2: RILIEVO PLANIMETRICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedura Esecutiva Immobiliare

Promossa da:

nei confronti di

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott.ssa Maria Angela CHISARI

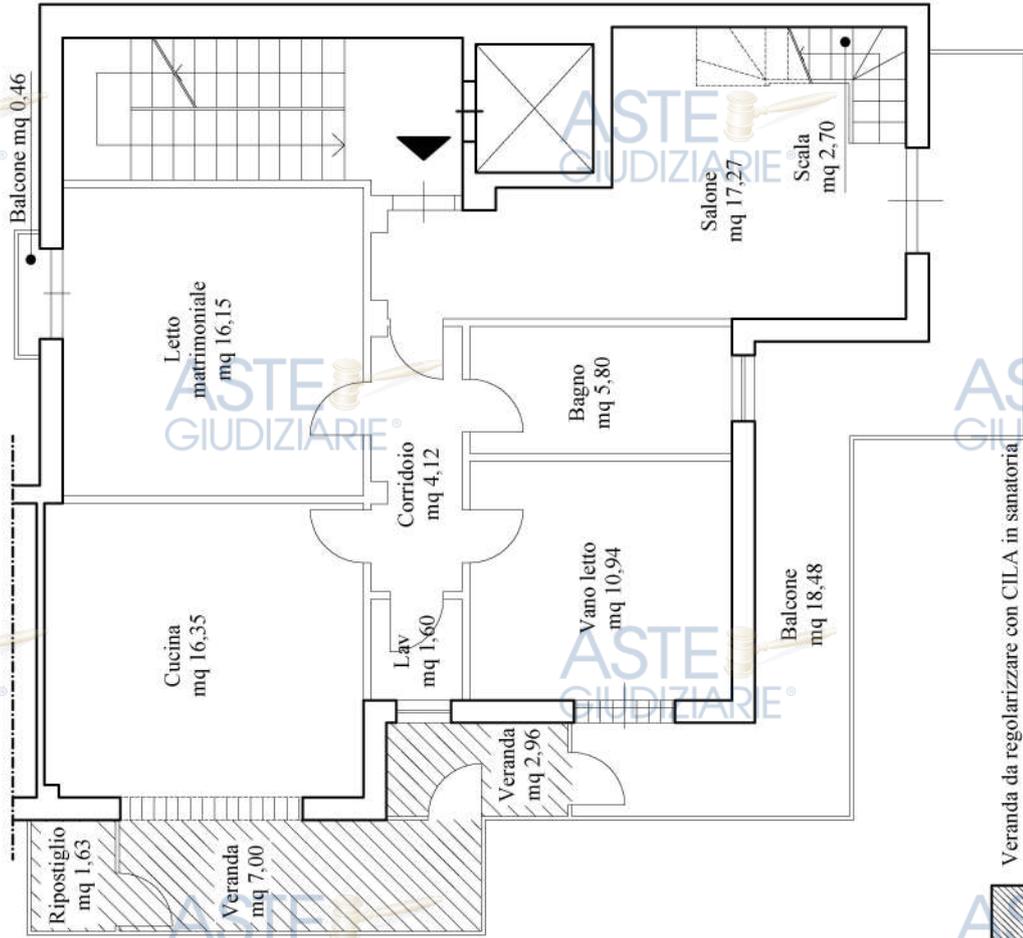
ESPERTO STIMATORE:
dott. arch. ROSA CONTI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



APPARTAMENTO piano quarto



Veranda da regolarizzare con CILA in sanatoria
Parti da ripristinare come da **Concessione edilizia n. 183 del 01/10/1984**
e **successiva variante n. 238 del 18/11/1986**

DEPOSITO piano quinto



Deposito regolarizzato da **Autorizzazione in Sanatoria n. 125 del 26/04/2001**
Parti da demolire e ripristinare la terrazza a livello come da
Autorizzazione in Sanatoria n. 125 del 26/04/2001

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE

Proc. Esec. Imm. n° 484/2022 R.G.E.

Creditore Procedente: [REDACTED]

Debitore esecutato: [REDACTED]

Garage (Fig.60 part.IIa 146 Sub 77) Via Jacopone da Todi - Acireale (CT)



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

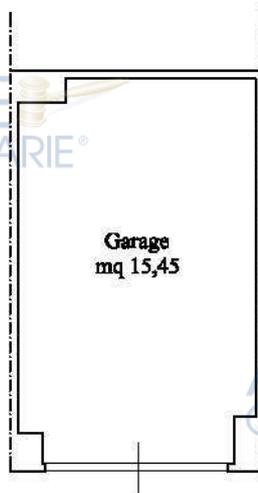
ASTE
GIUDIZIARIE®

GARAGE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Piano garage

Scala 1:100

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

dott. arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95123 Catania - Tel.095 438608 Cell. 3473842016 e-mail: rosa.conti@tiscali.it - Pec: rosa.conti@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009