

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Esecuzioni mobiliari e immobiliari

**R.G.E.
n° 688/2022**

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

“STIMA BENI IMMOBILI”

Procedura Esecutiva Immobiliare

Promossa da:

MAUI SPV SRL

Intervento di:

AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

nei confronti di

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott.ssa VENERA FAZIO

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

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 CIVILE DI CATANIA**SESTA SEZIONE CIVILE****ESECUZIONI MOBILIARI E IMMOBILIARI***Esecuzione Immobiliare:* **Procedura esecutiva n. 688/2022 R.G.Es.***Creditore Procedente:* **Maui SPV Srl***Creditore intervenuto:* **Agenzia delle Entrate-Riscossione***Debitori eseguiti:* [REDACTED]*Giudice dell'Esecuzione:* **Dott.ssa Venera Fazio***Esperto stimatore:* **Arch. Conti Rosa****-CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO-**
Stima beni immobili

SOPRALLUOGO 5

RISPOSTE AI QUESITI DI CUI AL MANDATO 6

- a. Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti. 6
- b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota. 8
- c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore 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. 9
- d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio. 10
- 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. 12
- 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. 12

**Arch. Rosa CONTI**

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

- g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario. 13
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente. 15
- 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. 15
- j. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 dpr n 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; 16
- k. verifichi, inoltre, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 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. 17
- l. In caso di immobili abusivi, 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. 17
- m. Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico; 17
- n. Verifichi l'esistenza di formalità vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente; 17
- o. Verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 18
- p. Accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziali relativi al bene pignorato; 18
- q. 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). 19
- r. 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". .. 19



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

s. determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 cpc nuova formulazione);..... 23

t. 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;..... 26

u. 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

v. alleggi 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

w. 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

x. 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

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo..... 27

Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente..... 27

Premessa

Con atto di pignoramento depositato, telematicamente, presso la cancelleria del Tribunale di Catania, il 17/11/2022 la Maui SPV Srl chiedeva, a mezzo dei suoi legali, Avv. Roberto Calabresi e avv Elisa Gaboardi, di voler sottoporre ad esecuzione forzata, per l'espropriazione, i beni immobili, di proprietà dei sigg. [REDACTED] per il diritto di usufrutto e [REDACTED] per il diritto della nuda proprietà. I beni pignorati sono quelli di seguito descritti:

“Al sig. [REDACTED] - quota 1/1 diritto di nuda proprietà (nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - quota 1/2 diritto di usufrutto in regime di comunione legale con il sig. [REDACTED] e al sig. [REDACTED] - quota 1/2 diritto di usufrutto in regime di comunione legale con la sig.ra [REDACTED] (nato a [REDACTED] e quindi:

intera proprietà- immobili siti nel comune di Aci Catena (CT), attualmente così censiti nel catasto dei fabbricati N.C.E.U.:

- **foglio 4, particella 325, sub 39, piano 2-3, Cat A/2, Cl 2, vani 6, via IV Novembre n. 130/B int. 6;**
- **foglio 4, particella 325, sub 77, piano S1, Cat C/6, Cl 3, via IV Novembre n. 136/A int. 4”.**

La S.V.Ill.ma in data 09/12/2024 ha nominato, quale esperto per la stima degli immobili, la sottoscritta dott. arch. Rosa Conti, la quale, ricevuta, in data 10/12/2024, a mezzo pec, la suddetta nomina, in data 11/12/2024 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, dal fascicolo elettronico, la seguente documentazione:

- Nomina dell'esperto stimatore;
- Atto di pignoramento immobiliare depositato telematicamente il 17/11/2022 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 20/01/2023;
- Istanza di vendita depositata telematicamente in data 21/11/2022;

**Arch. Rosa CONTI**

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

- Relazione notarile, ai sensi della L. n. 302/1998, del 24/08/2021 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano.

Sopralluogo

In ottemperanza al mandato del Giudice, l'esperto non essendo riuscito a contattare telefonicamente parte eseguita, ha comunicato, in data 17/12/2024, a parte procedente e a parte intervenuta, a mezzo pec e a parte eseguita, a mezzo raccomandata a/r, l'inizio delle operazioni peritali da svolgersi in data 09/01/2025 alle ore 15.30, presso gli immobili pignorati siti in via IV Novembre n. 130/B nel Comune Aci Catena. Contestualmente, invitava i debitori eseguiti, a contattare il creditore procedente, per raggiungere un accordo ed ottenere un'eventuale sospensione della procedura esecutiva.

Così come stabilito, **in data 09 Gennaio 2025 alle ore 15.30**, l'esperto si recava presso gli immobili pignorati.

In tale occasione erano presenti oltre la scrivente, arch. Rosa Conti e il suo collaboratore, il Geom. Marcello Cantone, il sig. [REDACTED] in qualità di parte eseguita.

L'esperto, subito dopo l'accesso, ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi eseguendo il rilievo planimetrico e fotografico dell'appartamento del piano secondo e successivamente del piano terrazza e del garage. Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale degli immobili, è stata verificata solo una lieve difformità della distribuzione interna degli ambienti dell'appartamento, consistente nell'abbattimento di una porzione di parete del salone e dell'ingresso così da avere direttamente ingresso nel vano salone. Inoltre è stata realizzata una veranda nel balcone della cucina. La terrazza e il garage risultavano conformi alla planimetria catastale. Il debitore ha inoltre comunicato all'esperto che nell'edificio non era stato costituito un condominio e che le spese comuni venivano ripartite in parti uguali tra i proprietari. Il debitore comunicava inoltre che [REDACTED] sono coniugati in comunione legale dei beni, invece [REDACTED] è coniugato in separazione legale dei beni.

Le operazioni peritali si concludevano alle ore 16.30 redigendo apposito verbale che si allega alla presente relazione (Allegato 7).

**Arch. Rosa CONTI**

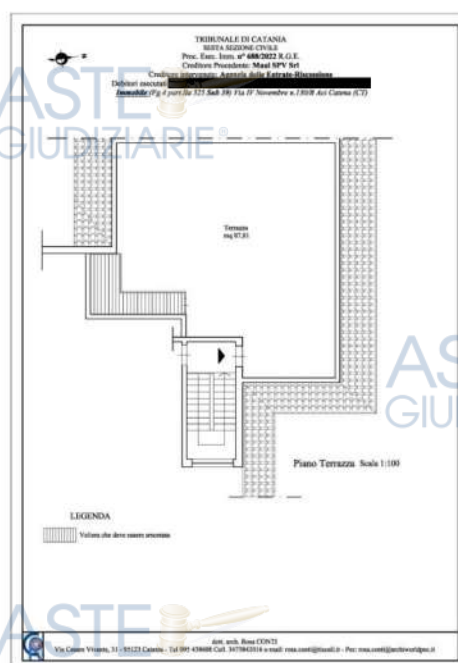
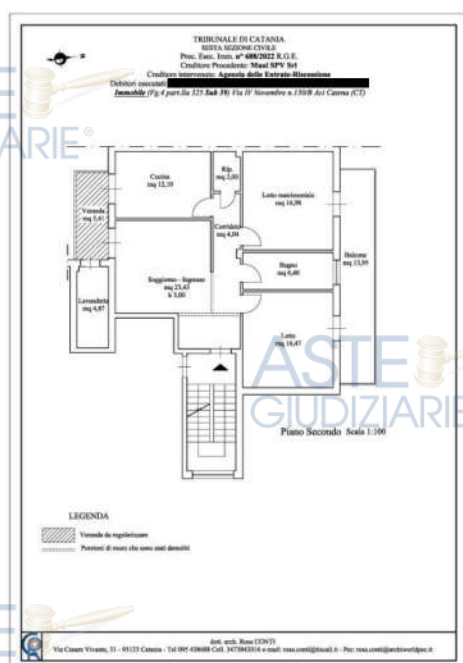
Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

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 ubicati nel comune di Aci Catena consistono in:

- 1- **Appartamento e terrazza di copertura** (Fg 4 part.IIa 325 sub 39), al civico n. 130/B di via IV Novembre nel complesso edilizio “il Salice”. Appartamento al piano secondo, senza ascensore, è costituito da ingresso su salone, due vani letto di cui uno matrimoniale, una cucina, un bagno, un ripostiglio, una lavanderia e una veranda. Completano l'appartamento un balcone che prospetta a nord e una terrazza di copertura, al piano terzo, con estensione pari all'appartamento sottostante, a cui si accede dalla scala condominiale;
- 2- **Garage** (Fg 4 part.IIa 325 sub 77), con accesso carrabile al civico n. 136/A e accesso pedonale dal civico 130/B della via IV Novembre nel complesso edilizio “il Salice”. È dotato di una porta basculante metallica che consente l'accesso all'interno del garage.

APPARTAMENTO E TERRAZZA DI COPERTURA (sub 39)**Arch. Rosa CONTI**

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania - Tel/Fax 095438608 - Cell. 3473842016 - email: rosa.conti@tiscali.it - rosa.conti@archiworldpec.it

Dati Catastali

Comune di ACI CATENA								
Foglio	Part.Illa	Sub	Categ.	Classe	Vani /Consistenza	Rendita	Sup. Catastale Totale	Sup. Catastale Escluse aree scoperte
4	325	39	A/2	2	6 vani	€ 260,29	107 mq	94 mq
Intestati		[REDACTED]						
Indirizzo		Via IV Novembre n. 130/B Edificio B Interno 6 Piano 2-3						

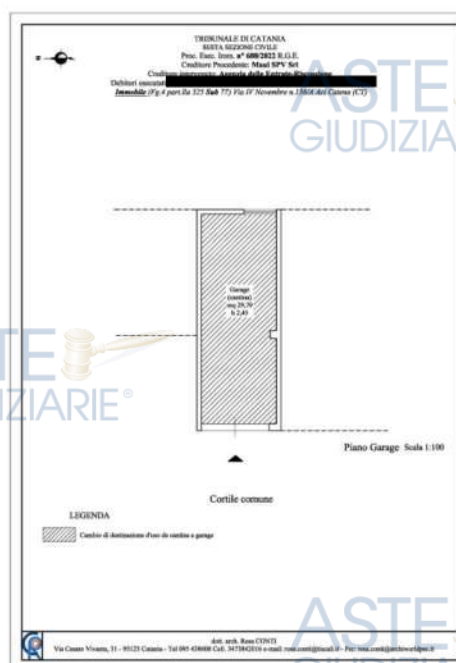
Come desunto dal sopralluogo effettuato in data 09/01/2025 l'appartamento e la terrazza identificati con il **sub 39** confinano:

a nord: con via IV Novembre, oggi denominata via Salvo D'Acquisto;

ad est: con vano scala e con proprietà [REDACTED]

a sud: con Proprietà [REDACTED] e con cortile condominiale;

ad ovest: con proprietà [REDACTED]

GARAGE (sub 77)**Arch. Rosa CONTI**

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

Dati Catastali

Comune di ACI CATENA								
Foglio	Part.IIIa	Sub	Categ.	Classe	Vani /Consiste nza	Rendita	Sup. Catastale Totale	Sup. Catastale Escluse aree scoperte
4	325	77	C/6	3	31 mq	€ 57,64	34 mq	
Intestati								
Indirizzo								
Via IV Novembre n. 136/A Edificio D Interno 4 Piano S1								

Come desunto dal sopralluogo effettuato in data 09/01/2025 il garage identificato con il **sub 77** confina:

- a nord: con corsia di manovra e con proprietà
- ad est: con cortile edificio via IV Novembre n. 130/E;
- a sud: con proprietà
- ad ovest: con cortile condominiale;

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 la correttezza dei dati riportati nel pignoramento e nella nota di trascrizione, accertando altresì che il pignoramento **ha colpito l'intero immobile, per la quota di 1/1 della nuda proprietà di e per 1/2 di usufrutto di e 1/2 di usufrutto di**

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:

1- [REDACTED] per la quota di 1/1 per il diritto di **nuda proprietà**.

2- [REDACTED] per la quota di 1/2 per il diritto di **usufrutto** in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]

3- [REDACTED]
C.F. [REDACTED] per la quota di 1/2 per il diritto di **usufrutto** in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]

Gli immobili sono pervenuti a parte eseguita a seguito di **atto di compravendita del 06/02/2007, rogito del Notaio Giuseppe Reina rep. n. 34484 raccolta n. 17970** trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 22/02/2007 al registro particolare n 7722 e registro generale n 12577. Con il suddetto atto i sigg. [REDACTED] acquistavano: [REDACTED] che acquista, la nuda proprietà ed a [REDACTED] che acquistano l'usufrutto generale vitalizio con reciproco diritto di accrescimento del seguente immobile:

- Unità immobiliare in **Acì Catena, via Quattro Novembre n. 130/B al secondo piano di tre vani ed accessori con annessa sezione di terrazza di copertura, confinante con area libera condominiale, con vano scala, con proprietà [REDACTED] e con area su cortile condominiale, risultante nel catasto fabbricati foglio 4, particella 325/39 categ. A/2 classe 2 vani 6 R.C. euro 260,29;**



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

- **Cantina** in Aci Catena, via Quattro Novembre n. 136/A, al piano sottostrada distinto con il n. 4 di metri quadrati catastali trentuno (mq 31), confinante con altra cantina, con corsia comune, con proprietà aventi causa [REDACTED] e con cortile comune, risultante nel catasto fabbricati foglio 4, particella 328/77 **categ C6 classe 3 mq 31 R.C. euro 57,64**".

Nota dell'esperto: l'esperto evidenzia l'incongruenza esistente nell'atto di compravendita nel denominare l'immobile, individuato catastalmente con il sub 77, come **cantina** quando la categoria catastale, riportata nel suddetto atto, è C/6 ovvero garage. Inoltre durante il sopralluogo l'esperto ha potuto verificare che la cantina, suindicata, ha le caratteristiche di garage e viene utilizzata come tale.

I sigg. [REDACTED] sono coniugati in **regime di comunione legale dei beni**. (Estratto di matrimonio Anno 1983 n. 56 Parte II Serie A Ufficio 1)

Il sig. [REDACTED] è coniugato in **regime di separazione legale dei beni**¹ (Estratto di matrimonio Anno 2010 n. 4 Parte I Serie Ufficio 1)

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.

È stata accertata l'esatta provenienza dei beni pignorati ovvero, i cespiti pignorati sono pervenuti a parte eseguita [REDACTED], ciascuno per i propri diritti, a seguito di atto di compravendita del 06/02/2007, rogito del Notaio Giuseppe Reina rep. n. 34484 raccolta n. 17970 **trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 22/02/2007 al registro particolare n 7722 e registro generale n 12577**, tra [REDACTED] da una parte e [REDACTED] dall'altra

A [REDACTED] gli immobili sono pervenuti:

¹ Con atto in data **10/05/2021** a rogito del notaio Iole Boscarino del distretto notarile di Catania e Caltagirone gli sposi Di Stefano Eduardo nato il 03/03/1985 a Catania e Pavone Vera nata il 17/09/1982 a Acireale (CT) hanno scelto il **regime della separazione dei beni**.



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

- 1- l'appartamento e la terrazza di copertura (Fg 4 part.IIIa 325 sub 39) per atto di compravendita del 29/09/1989, rogito del notaio Giuseppe Pittella rep. n. 39712 **trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 18/10/1989 al registro particolare n 29061 e registro generale n 37105**, tra Russo Giovanni Carlo e Litrico Giuseppa da una parte e Zappalà Gregorio dall'altra

Nota dell'esperto: nella nota di trascrizione del suddetto atto il notaio Giuseppe Pittella individua l'ubicazione dell'appartamento e della soprastante terrazza di copertura, nel comune di Aci Catena, ma quando inserisce i dati catastali, erroneamente indica il N.C.E.U. del Comune di Aci Sant'Antonio piuttosto che il Comune di Aci Catena. Si riporta quanto indicato nella nota di trascrizione (Allegato 4): *"In catasto detto immobile risulta iscritto alla partita n. 3080 del N.C.E.U. di Aci Sant'Antonio in ditta a Garozzo Mario per omissione di voltura, fol 4 mappa 325 sub 39 via Quattro Novembre n. 136/A – piano 2-3 Categ. A/2 Cl II vani catastali 6 rendita £ 840"*.

È evidente che si tratta di un mero errore materiale che l'esperto consiglia di regolarizzare sia presso la Conservatoria dei RR.II. che presso il Catasto, prima della vendita dell'immobile, ma rinvia al G.E. qualsiasi decisione in merito.

- 2- La cantina (garage) (Fg 4 part.IIIa 325 sub 77) per atto di compravendita del 29/09/1989, rogito del notaio Giuseppe Pittella rep. n. 39712 **trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 18/10/1989 al registro particolare n 29062 e registro generale n 37106**, tra Russo Giovanni Carlo e Litrico Giuseppa da una parte e Zappalà Gregorio e Zappalà Giovanni 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	22/02/2007	Atto di compravendita (fg 4 part.IIIa 325 subb 39 e 77)	7722/12577	Giuseppe Reina
2	29/09/1989	Atto di compravendita (fg 4 part.IIIa 325 sub 39)	29061/37105	Giuseppe Pittella
3	29/09/1989	Atto di compravendita (fg 4 part.IIIa 325 sub 77)	29062/37106	Giuseppe Pittella



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

Si allega, alla presente, l'atto di compravendita di

del 06/02/2007 a firma del notaio Giuseppe Reina e le note di trascrizione dell'atto del 29/09/1989 del notaio Giuseppe Pittella (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 dell'08/03/2025, eseguita per gli immobili pignorati è stato desunto che su di essi gravano le seguenti trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli:

- 1. ISCRIZIONE del 22/02/2007 di Ipoteca volontaria.** Registro particolare 2807 Registro generale 12578 – derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Pubblico Ufficiale notaio Reina Giuseppe, Capitale £ 176.000,00 durata 30 anni, a favore di **Banco di Sicilia SpA** con sede in Palermo C.F. 05102070827, per la quota di 1/1, contro

- [redacted] per la quota di 1/1 per il diritto di nuda proprietà,

- [redacted] terzo datore di ipoteca per la quota di 1/2 per il diritto di usufrutto in regime di comunione legale dei beni con [redacted]

- [redacted] terzo datore di ipoteca per la quota di 1/2 per il diritto di usufrutto in regime di comunione legale dei beni con [redacted]

Unità negoziale n.1

Immobile n.1 Aci Catena al Fg 4 part. 325 **sub 39**

Immobile n.2 Aci Catena al Fg 4 part. 325 **sub 77**

- 2. ISCRIZIONE del 24/03/2010 di Ipoteca legale.** Registro particolare 6754 Registro generale 19876 – derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73, Pubblico Ufficiale: Serit Sicilia SpA Agente della Riscossione, Capitale: € 32.283,05, a favore di **Serit Sicilia**



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

SpA Agente della Riscossione con sede in Catania C.F. 00833920150 per la quota di 1/2 per il diritto di usufrutto contro [REDACTED] C.F.

[REDACTED] per la quota di 1/2 per il diritto di usufrutto

Unità negoziale n.1

Immobile n.1 *Aci Catena al Fg 4 part. 325 sub 39*

Immobile n.2 *Aci Catena al Fg 4 part. 325 sub 77*

3. **TRASCRIZIONE del 20/01/2023 per Verbale di pignoramento immobili.** Registro particolare 2155 Registro generale 2727 – Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. Corte D'Appello di Catania, a favore di **Maui SPV Srl** con sede in Conegliano C.F. 05254070260 per la quota di 1/1 contro:

- [REDACTED] per la quota di 1/1 per il diritto di nuda proprietà,

- [REDACTED] per la quota di 1/2 per il diritto di usufrutto in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]

- [REDACTED] per la quota di 1/2 per il diritto di usufrutto in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]

Unità negoziale n.1

Immobile n.1 *Aci Catena al Fg 4 part. 325 sub 39*

Immobile n.2 *Aci Catena al Fg 4 part. 325 sub 77*

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

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

1. **Appartamento e terrazza di copertura** ubicati al piano secondo e terzo del Comune di Aci Catena (CT) Foglio di mappa 4, Part.IIIa 325 sub 39 Cat. A/2, cl. 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 107 mq, superficie escluse aree scoperte 94 mq rendita



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

€ 260,29 – Via IV Novembre n. 130/B Edificio B Interno 6 Piano 2-3 – Aci Catena (CT)

2. **Garage (cantina)** ubicata al piano sottostrada del Comune di Aci Catena (CT) *Foglio di mappa 4, Part.lla 325 sub 77 Cat. C/6, cl. 3, consistenza 31 mq, rendita € 57,64 Superficie catastale 34 mq* – Via IV Novembre n. 136/A Edificio D Interno 4 Piano SI – Aci Catena (CT)

Intestatari:

- [REDACTED] per la quota di 1/2 per il diritto di usufrutto in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]
- [REDACTED] per la quota di 1/2 per il diritto di usufrutto in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]
- [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/1 per il diritto di nuda proprietà,

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

Nota dell'esperto:

- 1- L'indirizzo indicato nella visura catastale del sub 39 è via IV Novembre n. 130/B, ma oggi la via di accesso al civico 130/B è denominata via Salvo D'Acquisto.
- 2- A seguito del sopralluogo del 09/01/2025, tra le planimetrie catastali, depositate al catasto fabbricati e lo stato di fatto degli immobili, è stata rilevata una **diversa distribuzione degli spazi interni** dell'appartamento e la realizzazione di una veranda nel balcone sud che affaccia nel cortile condominiale.
- 3- Nel **sub 77** esiste un'incongruenza tra la visura e la planimetria catastale, infatti la visura catastale individua il sub nella categoria C/6 ovvero garage, mentre nella planimetria catastale l'immobile è indicato come "cantina n.4" (Allegato 3). Si evidenzia inoltre che nell'indirizzo della visura catastale il sub 77 è identificato come "Via IV Novembre n. 136/A Edificio D interno 4 Piano SI". L'esperto evidenzia che l'edificio D indicato è errato, in quanto si tratta invece dell'edificio B, come anche indicato nella planimetria catastale del



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

sub 77 e come verificato dal confronto con il progetto approvato e reperito presso l'ufficio tecnico.

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

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

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

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

Titoli autorizzativi.

Dalle informazioni ricevute presso l'ufficio tecnico del Comune di Aci Catena l'esperto ha verificato che l'edificio in cui sono ubicati gli immobili pignorati è stato realizzato a seguito di **Concessione edilizia n. 93/80 del 13/08/1980 e successiva concessione in variante del 14/08/1981.**

Le cantine, indicate in progetto, sono state autorizzate con **autorizzazione di agibilità del 29/07/1983**, mentre gli appartamenti sono stati resi abitabili con **autorizzazione di abitabilità del 29/07/1983** (Allegato 5)

Conformità urbanistica

Dal confronto tra il progetto approvato e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo eseguito in data 09/01/2025 si è appurato che l'immobile presenta le seguenti difformità:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni: è stata demolita la porzione di muro che separava l'ingresso dal salone e dal corridoio così da creare un unico ambiente con ingresso su salone;



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

2. Realizzazione di una veranda nel balcone sul prospetto sud.
3. Cambio di destinazione d'uso: dal progetto approvato si evince che, al piano cantinato, erano state previste solo cantine e nessun garage. Di fatto la cantina in oggetto è stata accatastata con la categoria C/6 ovvero garage e viene utilizzata come tale.

16

j. *In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 dpr n 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;*

L'immobile pignorato non presenta abusi edilizi che possono essere regolarizzati ai sensi dell'art. 36 del Dpr 380/2001, tuttavia la difformità riguardante **la diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione della veranda** sono sanabili presso l'ufficio tecnico del Comune di Aci Catena 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 L.R. 4/2003 versando un contributo pari a € **144,50** corrispondente ad un importo unitario di € 25/mq moltiplicato per la superficie lorda della veranda uguale a 5,78 mq.

Il cambio di destinazione d'uso della cantina in garage può essere regolarizzato con una SCIA in sanatoria. Trattandosi di un **cambio di destinazione d'uso senza opere** la sanzione da pagare è di circa € **516,00**.

Si evidenzia che tutti i suddetti importi potrebbero essere soggetti ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia.

Alle spese su indicate va aggiunto l'onorario del professionista di circa € **2.500,00** per la redazione degli elaborati necessari da presentare presso il Comune di Aci Catena e l'aggiornamento catastale con procedura Docfa

k. *verifichi, inoltre, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 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.*

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

l. *In caso di immobili abusivi, 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.*

Gli immobili pignorati non hanno abusi che non siano in alcun modo sanabili.

m. *Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico;*

L'esperto non è a conoscenza di vincoli gravanti sul bene pignorato.

n. *Verifichi l'esistenza di formalità vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;*

Le formalità che saranno cancellate e saranno inopponibili all'acquirente sono quelle descritte al punto "f" e di seguito sintetizzate:

1. **ISCRIZIONE del 22/02/2007 di Ipoteca volontaria.** Registro particolare 2807 Registro generale 12578 a favore di **Banco di Sicilia SpA**, per la quota di 1/1, contro
 - [redacted] per la quota di 1/1 per il diritto di nuda proprietà,
 - [redacted] per la quota di 1/2 per il diritto di usufrutto in regime di comunione legale dei beni con [redacted]
 - [redacted] per la quota di 1/2 per il diritto di usufrutto in regime di comunione legale dei beni con [redacted]



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

2. ISCRIZIONE del 24/03/2010 di Ipoteca legale. Registro particolare 6754 Registro generale 19876 a favore di **Serit Sicilia SpA Agente della Riscossione** per la quota di 1/2 per il diritto di usufrutto contro [REDACTED] per la quota di 1/2 per il diritto di usufrutto

3. TRASCRIZIONE del 20/01/2023 per Verbale di pignoramento immobili. Registro particolare 2155 Registro generale 2727 a favore di **Maui SPV Srl** contro:

- [REDACTED] per la quota di 1/1 per il diritto di nuda proprietà,
- [REDACTED] per la quota di 1/2 per il diritto di usufrutto in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]
- [REDACTED] per la quota di 1/2 per il diritto di usufrutto in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]

o. Verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Gli immobili pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, e non vi è stata affrancazione da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà, sui beni dei debitori, non è derivato da alcuno dei suddetti titoli, ma è di esclusiva proprietà di parte eseguita [REDACTED] (per la quota di 1/1 per la nuda proprietà), [REDACTED] (per la quota di 1/2 di usufrutto) e [REDACTED] (per la quota di 1/2 di usufrutto), in quanto derivato da **atto di compravendita**.

p. Accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Da quanto dichiarato da parte eseguita, in sede di sopralluogo, nell'edificio non è stato costituito un condominio e le spese comuni vengono ripartite in parti uguali tra i proprietari.

L'esperto non è a conoscenza di altri procedimenti giudiziari, ancora in essere, gravanti sul bene pignorato.

q. *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).*

In occasione del sopralluogo gli immobili erano occupati dai debitori usufruttuari [REDACTED]

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

Si tratta di un fabbricato per civile abitazione nel residence "il Salice", sito nel Comune di Aci Catena, nella Via IV Novembre, una delle strade principali del centro urbano di Aci Catena e rappresenta un punto di collegamento tra diverse aree residenziali e commerciali del comune. L'area è prevalentemente residenziale, ma ci sono anche negozi, caffè, piccole attività commerciali, scuole, supermercati e mezzi di trasporto pubblico, che rendono la zona attiva e frequentata. La presenza di verde pubblico e piccoli parchi contribuisce a rendere l'ambiente piacevole per i residenti.

Il fabbricato è stato costruito, con struttura portante in travi e pilastri in c.a., a seguito di Concessione edilizia n. 93/80 del 13/08/1980 e concessione in variante del 14/08/1981, e successiva autorizzazione di agibilità e di abitabilità entrambe del 29/07/1983.

Appartamento+Terrazza di copertura (sub 39)

L'appartamento, ubicato al secondo piano senza ascensore, è molto luminoso ed è composto da un salone, una cucina, due vani letto di cui uno matrimoniale, un ripostiglio, un bagno, una lavanderia e un corridoio. Completa l'appartamento un balcone che affaccia sul prospetto nord, una



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

veranda realizzata nel balcone sul prospetto sud e una terrazza di copertura di proprietà esclusiva a cui si accede dal vano scala condominiale.

Tutti i vani prendono luce ed aria da finestre e/o porte –finestre che affacciano sulla strada pubblica e sul cortile condominiale.

Gli **infissi esterni** sono in legno senza vetro camera, mentre gli **infissi interni** sono in legno tamburato ciechi. 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 doccia, la **lavanderia** è dotata di mobile pila-lavapanni, doccia e wc.

La **terrazza di copertura** è accessibile dal vano scala condominiale. Si estende per tutta la superficie dell'appartamento sottostante ed è delimitata perimetralmente da muretti sormontati da tegole in laterizio. La pavimentazione è in scaglette di marmo e in alcuni punti mostra un deterioramento che è causa infatti delle infiltrazioni d'acqua di una porzione del solaio dell'appartamento sottostante. In una piccola porzione della terrazza è stata realizzata una voliera, per l'alloggiamento degli uccelli, che può essere facilmente rimossa.

L'appartamento è dotato di **impianto di riscaldamento**, alimentato da caldaia a metano, con termosifoni in alluminio.

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**, si evidenziano solo alcune porzioni ammalorate del solaio di copertura dell'appartamento che presentano infiltrazioni d'acqua provenienti dalla terrazza di copertura.

L'altezza utile interna dell'appartamento è di m 3,00.

La **superficie utile abitabile (Su)** dell'abitazione è pari a **mq 91,70**, ed è così suddivisa:

	ambienti unità immobiliare	Superficie Utile [mq]
Piano 2	Ingresso-Salone	23,43
	Vano letto singolo	16,47
	Vano letto matrimoniale	16,98
	Ripostiglio	2,00



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

	Bagno	6,40
	Cucina	12,10
	Corridoio	4,04
	Lavanderia	4,87
	Veranda	5,41
	Totale Superf. Utile abitazione	91,70
Piano 2	Balcone nord	13,95
Piano 3	Terrazza di copertura	87,81
	Totale aree scoperte	101,76

21

Garage (sub 77)

Il garage (indicato cantina nel progetto approvato), è ubicato al piano cantinato dell'edificio B del residence "il Salice" esattamente lo stesso edificio in cui sono ubicati l'appartamento e la terrazza di copertura, e vi si accede o dal civico 136/A della via IV Novembre, attraversando un cancello carrabile e seguendo la rampa di accesso, oppure da un ingresso pedonale esistente nel corpo scala dell'edificio B con accesso dal civico 130/B. È dotato di una porta carrabile del tipo basculante con pannelli in ferro pieno e con griglie di aerazione e di una finestra alta posizionata sulla parete opposta all'ingresso. Il garage è abbastanza spazioso e comodo e lo spazio antistante garantisce una facilità di manovra. Il **pavimento** è in scagliette di marmo, le **pareti** sono tinteggiate ed è dotato di impianto elettrico. L'altezza utile interna è m 2,45. Le condizioni di manutenzione, sono buone anche se le pareti ed il pavimento mostrano alcune tracce di umidità di risalita.

	Garage	Superficie Utile [mq]
Piano S1	garage	29,70
	Totale superficie	29,70

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 - 95129 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 (piano secondo) + TERRAZZA (piano terzo)					
Immobile	Superficie effettiva lorda		Coefficienti di ragguaglio	Superficie convenzionale	
Piano 2	mq	98,92	1,00	mq	98,92
Veranda	mq	5,78	0,90	mq	5,20
Balcone nord	mq	14,57	0,25	mq	3,64
Terrazza di copertura	mq	20,00 (di 95,20 mq)	0,25 (fino a 20 mq)	mq	5,00
	mq	75,20 (di 95,20 mq)	0,15 (oltre i 20 mq)	mq	11,28
Tot. superfici	mq	214,47		mq	124,04

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a 124,04 mq che si arrotonda a **124,00 mq**.

GARAGE (piano seminterrato)					
Immobile	Superficie effettiva lorda		Coefficienti di ragguaglio	Superficie convenzionale	
Piano S1	mq	33,35	1,00	mq	33,35
Tot. superficie	mq	33,35		mq	33,35

La superficie commerciale del garage è pari a 33,35 mq che si arrotonda a **33,00 mq**.



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

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

APPARTAMENTO+TERRAZZA (sub 39)

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 **€ 350,00** mensili:

<i>Reddito lordo annuo:</i>	$€ 350,00 \times 12 =$	€ 4.200,00
<i>Detrazione per spese di manutenzione:</i>	$€ 4.200,00 \times 25\% =$	€ 1.050,00
<i>Reddito annuo netto:</i>	$€ 4.200,00 - € 1.050,00 =$	€ 3.150,00
<i>Valore stimato</i>	$: € 3.150,00 / 0.035 =$	€ 90.000,00

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 similari 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 **€ 800,00** 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



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

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.

COEFFICIENTI DI CORREZIONE			
Edificio		Unità abitativa	
Vetustà	Stato di conservazione	Secondo piano (senza ascensore)	Illuminazione
0,95	0,95	0,95	1,00

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

$$\text{coeff. globale unico} = 0,8573$$

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

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

$$V_i = m_q 124,00 \times \text{€ } 800,00/m_q \times 0,8573 = \text{€ } 85.044,16$$

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

$$(\text{€ } 90.000,00 + 85.044,16) / 2 = \text{€ } 87.522,08$$

Il probabile valore di mercato del cespite pignorato a cui è pervenuta la sottoscritta è pari a € 87.522,08.

GARAGE (sub 77)

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

Metodo per capitalizzazione del reddito



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

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

Si può ritenere congruo l’importo pari a **€ 100,00** mensili:

<i>Reddito lordo annuo:</i>	$€ 100,00 \times 12 =$	€ 1.200,00
<i>Detrazione per spese di manutenzione:</i>	$€ 1.200,00 \times 25\% =$	€ 300,00
<i>Reddito annuo netto:</i>	$€ 1.200,00 - € 300,00 =$	€ 900,00
<i>Valore stimato</i>	$: € 900,00 / 0.035 =$	€ 25.714,28

Metodo per confronto dei valori unitari

Tale metodo consente di stabilire il probabile valore dell’immobile in esame attraverso l’analisi 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 **€ 800,00** per ogni metro quadrato di superficie commerciale.

Valore immobile = Sup. commerciale x Valore unitario

$$Vi = mq \ 33,00 \times € \ 800,00/mq = € \ 26.400,00$$

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

$$(\ € \ 25.714,28 + € \ 26.400,00) / 2 = € \ 26.057,14$$

Il probabile valore commerciale dell’unità immobiliare oggetto di stima, a cui è pervenuta la sottoscrizione, è pari a € 26.057,14

LOTTO UNICO: APPARTAMENTO+TERRAZZA (sub 39)+GARAGE (sub 77)

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

$$€ \ 87.522,08 + € \ 26.057,14 = € \ 113.579,22$$

Il probabile valore di mercato del cespite pignorato a cui è pervenuta la sottoscrizione è pari a € 113.579,22 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;



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

- € 144,50 per regolarizzare la veranda;
- € 516,00 per cambio di destinazione d'uso della cantina in garage;
- € 2.500,00 per onorario professionista per la redazione degli elaborati necessari da presentare presso gli uffici di competenza e per aggiornamento catastale con procedura Docfa.
- € 2.000,00 per adeguare l'impianto elettrico alla normativa vigente.

Applicando la decurtazione di cui sopra pari a € 6.260,50 il probabile valore commerciale del cespite, oggetto di stima, a cui è pervenuta la sottoscritta, è pari a:

$$€ 113.579,22 - € 6.260,50 = € 107.318,72$$

t. Tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;

Al fine di tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto al valore stimato si applica una riduzione del 15% ottenendo il seguente probabile valore di mercato del bene pignorato:

$$€ 107.318,72 - 15\% = € 91.220,91$$

Il suddetto valore si arrotonda ad **€ 92.000,00 (Euro novantaduemila/00)**

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

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili si ritiene opportuno ed economicamente più conveniente, oltreché più appetibile procedere alla vendita degli immobili **in un unico lotto.**

*v. alleggi 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), oltreché la planimetria catastale (Allegato 3) degli immobili siti in Aci Catena, in via IV Novembre n. 130/B (appartamento + terrazza) e via IV Novembre n. 136/A (garage).



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

w. *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 per il diritto di nuda proprietà [REDACTED] per la quota di 1/2 (in comunione dei beni con [REDACTED] per il diritto di usufrutto [REDACTED] per la quota di 1/2 (in comunione dei beni con [REDACTED] per il diritto di usufrutto. La quota di pertinenza dei debitori esecutati copre il 100% del valore stimato.

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

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

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

Gli immobili pignorati sono beni in quota, ma **non è stato necessario effettuare un progetto di divisione** in quanto la quota dei debitori esecutati copre il 100% degli immobili pignorati.

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:

■ **DEBITORI ESECUTATI:**

1. [REDACTED] per la quota di 1/1 per il diritto di nuda proprietà.
2. [REDACTED] per la quota di 1/2 per il diritto di usufrutto in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]
3. [REDACTED] nata ad [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/2 per il diritto di usufrutto in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]

■ **CREDITORE PROCEDENTE:**

MAUI SPV Srl con sede in Conegliano (TV) C.F. 05254070260

■ **IMMOBILI PIGNORATI**

Il pignoramento ha colpito le seguenti unità immobiliari nel Comune di Aci Catena:

1. **Appartamento e terrazza di copertura** (Fg 4 part.IIIa 325 sub 39), al civico n. 130/B di via IV Novembre nel complesso edilizio "il Salice". Appartamento al piano secondo, senza ascensore, è costituito da ingresso su salone, due vani letto di cui uno matrimoniale, una cucina, un bagno, un ripostiglio, una lavanderia e una veranda. Completano l'appartamento un balcone che prospetta a nord e una terrazza di copertura, al piano terzo, con estensione pari all'appartamento sottostante, a cui si accede dalla scala condominiale;
2. **Garage** (Fg 4 part.IIIa 325 sub 77), con accesso carrabile al civico n. 136/A e accesso pedonale dal civico 130/B della via IV Novembre nel complesso edilizio "il Salice". È dotato di una porta basculante metallica che consente l'accesso all'interno del garage.

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

C'è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione

■ **PROPRIETÀ' IN CAPO AI DEBITORI ESECUTATI**

Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

L'immobile pignorato risulta in capo ai debitori esecutati [REDACTED] per la quota di 1/1 per il diritto di nuda proprietà, a [REDACTED] per la quota di 1/2 per il diritto di usufrutto in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 per il diritto di usufrutto in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED].

29

■ CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

E' stata verificata e risulta regolare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

CRONOLOGIA CONTINUITA' TRASCRIZIONI				
	Data	Tipologia Atto	Reg part./Reg Gen	Pubblico Uff.
1	22/02/2007	Atto di compravendita (fg 4 part.lla 325 subb 39 e 77)	7722/12577	Giuseppe Reina
2	29/09/1989	Atto di compravendita (fg 4 part.lla 325 sub 39)	29061/37105	Giuseppe Pittella
3	29/09/1989	Atto di compravendita (fg 4 part.lla 325 sub 77)	29062/37106	Giuseppe Pittella

■ ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **ISCRIZIONE del 22/02/2007 di Ipoteca volontaria.** Registro particolare 2807 Registro generale 12578
- **ISCRIZIONE del 24/03/2010 di Ipoteca legale.** Registro particolare 6754 Registro generale 19876
- **TRASCRIZIONE del 20/01/2023 per Verbale di pignoramento immobili.** Registro particolare 2155 Registro generale 2727

■ REGOLARITA' URBANISTICA

Dalle informazioni ricevute presso l'ufficio tecnico del Comune di Aci Catena l'esperto ha verificato che l'edificio in cui è ubicato l'immobile pignorato è stato realizzato a seguito di **Concessione edilizia n. 93/80 del 13/08/1980** e successiva **concessione in variante del 14/08/1981**.

Le cantine, indicate in progetto, sono state autorizzate con **autorizzazione di agibilità del 29/07/1983**, mentre gli appartamenti sono stati resi abitabili con **autorizzazione di abitabilità del 29/07/1983**.



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

Dal confronto degli elaborati grafici del progetto approvato con lo stato di fatto, sono state riscontrate delle lievi difformità nella distribuzione interna degli ambienti e la realizzazione di una veranda nel balcone del prospetto sud dell'appartamento e il cambio di destinazione d'uso della cantina, al piano cantinato, in garage.

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	Appartamento e terrazza di copertura (Fg 4 part.IIIa 325 sub 39), al civico n. 130/B di via IV Novembre nel complesso edilizio "il Salice". Appartamento al piano secondo, senza ascensore, è costituito da ingresso su salone, due vani letto di cui uno matrimoniale, una cucina, un bagno, un ripostiglio, una lavanderia e una veranda. Completano l'appartamento un balcone che prospetta a nord e una terrazza di copertura, al piano terzo, con estensione pari all'appartamento sottostante, a cui si accede dalla scala condominiale; meglio identificato al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena (CT) <i>Foglio di mappa 4, Part.IIIa 325 sub 39 Cat. A/2</i>, cl. 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 107 mq, superficie escluse aree scoperte 94 mq rendita € 260,29 – Via IV Novembre n. 130/B – Aci Catena (CT) Garage (Fg 4 part.IIIa 325 sub 77), con accesso carrabile al civico n. 136/A e accesso pedonale dal civico 130/B della via IV Novembre nel complesso edilizio "il Salice". È dotato di una porta basculante metallica che consente l'accesso all'interno del garage, meglio identificato al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena (CT) <i>Foglio di mappa 4, Part.IIIa 325 sub 77 Cat. C/6</i>, cl. 3, consistenza 31 mq, superficie catastale 34 mq rendita € 57,64 – Via IV Novembre n. 136/A – Aci Catena (CT)	Valore stimato del cespite: € 92.000,00
---------------------------	---	---

Allegati.

1. Documentazione fotografica
2. Rilievo planimetrico
3. Documentazione catastale
4. Documentazione notarile
5. Documentazione urbanistica
6. Documentazione ipotecaria



Arch. Rosa CONTI

Via Cesare Vivante, 31 - 95129 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

7. Verbalì: di inizio operazioni peritali, di conferimento incarico e giuramento

La scrivente, esperto stimatore, con il deposito della presente relazione, costituita da 31 pagine dattiloscritte e 7 allegati, ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e, ringraziando per la fiducia accordategli, rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Catania, 18/03/2025

L'esperto stimatore
dott. arch. Rosa CONTI

