



Spett.le G.E. Tribunale di Catania
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Dott.ssa **** Omissis ****

Oggetto: *Procedura esecutiva n.759/23 R.G.Es.:* ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROMOSSA DA **** Omissis **** CONTRO **** **OMISSIS** **** e ****
OMISSIS ****

Incarico

L'incarico è stato disposto con provvedimento di nomina del 03/09/2025 del G.E. ****
Omissis **** del Tribunale di Catania, per il quale il sottoscritto ha prestato giuramento
depositando telematicamente in data 09/09/2025 apposito verbale firmato digitalmente.

Scadenze

Dalla data del giuramento, il G.E. ha fissato il termine per il deposito di una relazione
scritta entro **30 giorni prima dell'udienza 569 c.p.c. per l'esame della regolarità degli
atti e per le determinazioni in ordine alla vendita fissata il 21/04/2026**

Adempimenti iniziali

Il G.E. ha concesso termine di 30 giorni dal conferimento dell'incarico all'esperto per il
deposito del resoconto sulla completezza della documentazione ipocatastale.

Il sottoscritto ha depositato telematicamente in data 01/10/2025 apposito "*Resoconto
sulla completezza della documentazione ipocatastale*" nella quale, ad eccezione di
qualche lieve imprecisione sulla corretta individuazione dell'ubicazione del cespite
pignorato, è stata evidenziata la completezza della documentazione presente in atti quali
Nota di trascrizione relative al pignoramento, Atto di pignoramento, Istanza di Vendita
con proroga, Relazione notarile.

Mandato

La redazione della seguente relazione ha come fine quello di assolvere al mandato
ricevuto in cui viene richiesto allo scrivente di:

- a) *Acquisire e allegare le certificazioni catastali, le ispezioni ipotecarie e i titoli di
provenienza, effettuando le indagini che seguono sulla scorta degli stessi e non limitarsi a
riportare gli accertamenti della relazione notarile;*
- b) *Identificare 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;*

Studio Tecnico - **Ing.Stefano Di Prima**

Via Maria S.S. Annunziata n.25 - 95030 Gravina di Catania(CT)

cell: 3491517532 - telefax: 095.6763381

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



- c) *Verificare 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;*
- d) *Verificare 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 o uno dei suoi danti causa ne abbiano 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) *Accertare 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 (le ispezioni ipotecarie debbono essere condotte in modo da risalire fino al primo atto d'acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, per consentire di raggiungere un ragionevole grado di certezza circa la titolarità, in capo all'esecutato, del diritto pignorato e assicurare, in questo modo, la stabilità della vendita (Cass. civ., sez. III, 11 giugno 2019, n. 15597)*
- f) *Segnalare tempestivamente al giudice la 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;*
- g) *Accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- h) *Provvedere all'**identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*
- i) *Indicare, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- j) *Accertare 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;

- k) In caso di **immobili abusivi**, controllare 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) Verificare, inoltre, ai fini della **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.
- m) In caso di immobili abusivi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantificare 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;
- n) Verificare 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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- o) Verificare l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- p) Verificare 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;
- q) Accertare 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**;

- r) **Accertare se i beni pignorati siano abitati dal debitore** (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) **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.
- s) **Elencare ed individuare 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;
- t) **Determinare 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 c.p.c. nuova formulazione);**
- u) **Tenere 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;**
- v) **Indicare 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;**
- w) **Allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno due 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;**

- x) Accertare, 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;
- y) Nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota**, predisporre 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 conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento.

Pertanto, la presente relazione, per chiarezza di esposizione, viene suddivisa nelle seguenti sezioni:

- ❖ **Svolgimento delle operazioni peritali**
- ❖ **Risposte ai quesiti del mandato**
- ❖ **Schema riassuntivo lotto di vendita**

Svolgimento delle operazioni peritali

Così come si evince dal verbale di sopralluogo allegato alla consulenza (cfr. Allegato A) dagli avvisi di sopralluogo inoltrati dal sottoscritto al creditore procedente, al custode giudiziario l'avv. **** Omissis **** nominato e ai debitori **** Omissis **** e **** Omissis **** tramite raccomandata A.R. (cfr. Allegato H), le operazioni di sopralluogo sono iniziate il **giorno 30/09/2025** alle ore 17.00.

In tale data il sottoscritto C.T.U. Ing.Di Prima Stefano, accompagnato dal custode giudiziario Avv. **** Omissis ****, si è recato presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito nel territorio di Catania Villaggio Santagata n.113 Zona B.

La debitrice esecutata **** Omissis **** ha concesso l'accesso all'immobile, dichiarando di abitarlo insieme al figlio e al compagno.

Si prendeva visione dell'immobile effettuando rilievo metrico e fotografico e la debitrice esecutata concedeva, su richiesta del CTU, la visione dell'atto di compravendita al fine di

estrapolare altresì informazioni sulla concessione edificatoria e agevolare le indagini sulla regolarità urbanistica dell'immobile.

Alle ore 17:30 si concludevano le operazioni peritali e i presenti controfirmavano il verbale.

Risposte a quesiti del mandato

Quesito a)

Sono state acquisite telematicamente, estraendole dal sito dell'Agenzia dell'entrate Direzione Provinciale di Catania - Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, **le certificazioni catastali (Visura, Estratto di mappa e Planimetria), le ispezioni ipotecarie e i titoli di provenienza**, effettuando le indagini che seguono sulla scorta degli stessi. Dette documentazioni sono state allegate alla presente. (cfr. Allegati E e F).

Quesito b)

Identificazione catastale e confini dell'immobile emergenti dagli atti

Come risulta dalla “*Relazione Notarile*” (allegata in atti) redatta dal Notaio **** Omissis **** di Catania il 20/02/2024, dall'atto di compravendita di cui il sottoscritto ha preso visione nel corso del sopralluogo (in quanto messo a disposizione dalla debitrice **** Omissis ****) e dall'atto di pignoramento del 13/12/2023, l'immobile staggito è descritto come segue:

Unità immobiliare in Catania, Villaggio Sant'Agata Zona B n.113 al terzo piano di quattro vani ed accessori, confinante con vano scala e area su cortile comune e con altro appartamento al piano. Censita al catasto fabbricati del Comune di Catania, foglio 36, particella 1187 (ex 247) sub. 32, categoria A/3, classe 2, vani 6, R.C. € 325,37.

Così come già evidenziato nel “*Resoconto sulla completezza della documentazione ipocatastale*” depositato dal sottoscritto in data 01/10/2025, nell'atto di pignoramento l'indirizzo di ubicazione dell'immobile oggetto di pignoramento è Villaggio Sant'Agata Zona B n.114, mentre nella nota di trascrizione del Pignoramento e nel Certificato notarile l'indirizzo risulta Villaggio Sant'Agata Zona A n.114.

In base quanto accertato nel corso del sopralluogo, l'accesso all'intero stabile è consentito tramite il civico n.113 Zona B del Villaggio Sant'Agata laddove è presente il portone principale di accesso e i citofoni per tutto lo stabile.

Inoltre tale indirizzo corrisponde con il reale indirizzo di ricezione della documentazione postale di tutti i condomini dello stabile, sebbene la palazzina a Nord/est, laddove è

ubicato l'immobile oggetto di pignoramento, sia identificata con il civico n.114 Zona B di Villaggio Sant'Agata (cfr. Allegato B: FO1-FO4).

Tale situazione ha comportato gli errori di trascrizione della Zona e soprattutto del numero civico (113 e/o 114) nelle varie documentazioni suddette, tuttavia la reale e più completa identificazione dell'ubicazione dell'immobile deve essere dunque **Villaggio Sant'Agata Zona B, nn.113/114.**

Confini emergenti dai sopralluoghi

Come riscontrato in sede di sopralluogo, i **confini** del bene di cui sopra sono i seguenti:

- **a est** con area condominiale, vano scala e altra palazzina civico n.113;
- **a sud** con area condominiale;
- **ad ovest** con via Mastroianni;
- **ad Nord** con appartamento di terzi stessa palazzina e via Mastroianni;

Tali confini sono stati dedotti anche dalla planimetria catastale e dalla mappa catastale, conformemente ai dati rilevati in sede di sopralluogo e con quanto riportato nell'atto di compravendita.

Dati catastali estratti dall'Agenzia del Territorio di Catania

Per quanto concerne i **dati catastali** individuati dal certificato di "Visura storica per immobile" (cfr. Allegato F 1.1.), risulta che i beni oggetto di pignoramento sono intestati ai debitori eseguiti **** Omissis **** e **** Omissis **** e sono attualmente censiti nel Catasto Fabbricati al:

- **foglio 36, particella 1187, sub.32, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, rendita Euro 325,37,**
- **Indirizzo: VILLAGGIO SANT'AGATA ZONA A n. 114 Piano 3**
- **Dati di superficie: Totale: 125 m² - Totale escluse aree scoperte: 118 m²**

Dall'impianto al 04/11/2016 l'immobile risultava invece così censito:

- **foglio 36, particella 237, sub.32, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, rendita Lire 1.032,**
- **Indirizzo: VILLAGGIO SANT'AGATA ZONA A n. 114 Piano 3**
- **Partita n.11094**

Conformità dei dati catastali

Pertanto, per quanto concerne i dati catastali, si accerta la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dagli atti e dai documenti catastali prodotti ad eccezione dell'indirizzo che in realtà è Villaggio Sant'Agata Zona B n.113/114.

Quesito c)

Come si evince dall'atto di pignoramento in atti del 13/12/2023 e dalla relativa nota di trascrizione del 15/02/2024 al numero di registro particolare 5989, l'immobile staggito risulta essere in comproprietà ai debitori eseguiti per la quota di 1/2 ciascuno.

La **nota di trascrizione del pignoramento** è stata depositata in atti in data 23/02/2024 e il pignoramento del 13/12/2023 è stato notificato regolarmente ai debitori **** Omissis **** e **** Omissis **** e risulta trascritto all'Agenzia delle Entrate in data 15/02/2024 dopo l'istanza di vendita e la relativa richiesta di proroga.

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati nella relativa nota di trascrizione.

Il pignoramento ha colpito le quote di 1/2 di proprietà, in regime di comunione dei beni, in capo a ciascuno dei debitori eseguiti **** Omissis **** e **** Omissis **** relativi all'immobile staggito

Quesito d)**Proprietà**

Così come emerge dalla "Relazione Notarile" e dalle ispezioni ipocatastrali eseguite dal sottoscritto, l'immobile oggetto di pignoramento risulta per l'intero di proprietà dei debitori eseguiti **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno.

La **proprietà** si deduce in particolare dall'atto di compravendita redatto dal Notaio **** Omissis **** di Catania in data 17 Novembre 2006 (cfr. Allegato F: 1.8.). e dalla relativa trascrizione (cfr. Allegato F: 1.7.). dalla quale si evince che l'immobile staggito risulta essere stato acquistato dai debitori eseguiti **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

Detta proprietà è inoltre confermata dalla "Visura storica per immobile" estratta presso l'Agenzia del Territorio dell'Ufficio di Catania nella quale si evidenzia che il bene immobile risulta essere di "proprietà per la quota 1/2" a ciascuno dei debitori eseguiti **** Omissis **** e **** Omissis **** in regime di separazione dei beni (cfr. Allegato E: 1.1.).

Quesito e)**Provenienza e continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento**

Per quanto riguarda la **provenienza**, nella suddetta “*Relazione Notarile*” si evince che il bene oggetto di pignoramento è pervenuto ai debitori eseguiti **** Omissis **** e **** Omissis **** in proprietà per 1/2 ciascuno nel seguente modo:

❖ da potere di:

- **** OMISSIS **** NATA IL 17/09/1959 A CATANIA (CT) C.F. CSTLDI59P57C351U PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/5
- **** OMISSIS **** NATA IL 22/09/1960 A CATANIA (CT) C.F. CSTNMR60P62C351Y PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/5
- **** OMISSIS **** NATA IL 07/09/1962 A CATANIA (CT) C.F. CSTGRL62P47C351N PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/5, IN REGIME DI BENE PERSONALE
- **** OMISSIS **** NATO IL 27/07/1964 A CATANIA (CT) C.F. CSTDNL64L27C351X PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/5, IN REGIME DI BENE PERSONALE
- **** OMISSIS **** NATA IL 20/09/1966 A CATANIA (CT) C.F. CSTSRN66P60C351R PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/5

giusto atto di compravendita rogato dal Notaio **** Omissis **** di Catania in data 17 Novembre 2006, repertorio n.33810 raccolta n.17547, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Catania in data 22 Novembre 2006 ai nn.43942/75481.

- ❖ Ai suddetti signori **** Omissis **** pro quota detto immobile è pervenuto da potere **** Omissis ****, NATA IL 02/08/1927 A CASTELBUONO (PA) C.F. SFRGNN27M42C067Z PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1, giusta denuncia di successione presentata all'Ufficio di Registro di Catania in data 17 Luglio 2001 al n.4/3695/1, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Catania in data 20 Dicembre 2011 ai nn.46885/63427.
- ❖ L'accettazione tacita dell'eredità data parte dei suddetti sig.ri **** Omissis **** nei confronti sig.ra **** Omissis **** (deceduta il 16/02/2001) è avvenuta mediante atto notarile rogato dal Notaio **** Omissis **** di Catania in data 17 Novembre 2006, repertorio n.33810 raccolta n.17547, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Catania in data 22 Novembre 2006 ai nn.43941/75480.
- ❖ Alla sig.ra **** Omissis **** è pervenuto per la piena proprietà da **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, giusto atto di Compravendita rogato dal

notaio **** Omissis **** di Catania in data 15 Ottobre 1997, repertorio n.67187 raccolta n.19607, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 29 Ottobre 1997 ai nn.26380/33944.

Tutto ciò viene altresì confermato nell'Elenco sintetico delle formalità e nelle relative note di trascrizione estratte dal sottoscritto tramite ispezione ipotecaria (cfr. Allegato F), consentendo di accertare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

Quesito f)

Così come suddetto il sottoscritto ha depositato telematicamente in data 01/10/2025 apposito "Resoconto sulla completezza della documentazione ipocatastale" nella quale, ad eccezione di qualche lieve imprecisione sulla corretta individuazione dell'ubicazione del cespite pignorato, è stata evidenziata la completezza della documentazione presente in atti.

Quesito g)

Formalità di iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli relative al bene immobile

Come si evince dalla "Relazione notarile" e dalle *Ispesioni ipotecarie* - Elenco sintetico per immobile estrapolato dal sottoscritto in data 16/09/2025 (Allegato F: 1.1.e 1.2.) - per il bene oggetto di pignoramento esistono, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, le seguenti formalità di iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli di seguito riportate:

1. Per l'immobile inizialmente censito a Fg.36, Part.IIa 247 sub.32

*Ipoteca volontaria di Euro 129.000,00 (di cui Euro 86.000,00 per sorte capitale) iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 22 Novembre 2006 ai nn.21289/75482, nascente da contratto di mutuo, rogato dal notaio **** Omissis **** di Catania in data 17 dicembre 2006, a favore della **** Omissis ****, con sede in Palermo, contro i debitori eseguiti **** Omissis **** e **** Omissis ****.*

2. Per immobile attualmente censito a Fg.36, Part.IIa 1187 sub.32

*Pignoramento trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 15 Febbraio 2024 ai nn.5989/8025 a favore di **** Omissis **** con sede a Roma (domicilio eletto presso **** Omissis **** via Gattamelata, n.6 Ragusa), contro i debitori eseguiti **** Omissis **** e **** Omissis ****.*

Non vi sono formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.

Quesito h)**Regolarità di accatastamento e delle mappe planimetriche**

In base alla “visura catastale storica” (cfr. Allegato E: 1.1.), l’immobile oggetto di pignoramento risulta essere attualmente regolarmente catastato **al fg.36 part.IIIa 1187 sub.32** e regolarmente intestato ai debitori eseguiti ***** Omissis ***** e ***** Omissis ***** per la loro quota di proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni.

Inoltre la planimetria catastale dell’appartamento (cfr. Allegato E: 1.3.) estratta dall’Agenzia dell’entrata risulta perfettamente coincidente con lo stato dei luoghi accertato dal sottoscritto durante il sopralluogo e con quella del progetto presentato dal IACP in seno alla pratica edilizia n.903-53 per il quale è stato espresso parere favorevole dall’Ufficio tecnico del Comune di Catania in data 22/04/1967 (cfr. Allegato D:1.2.).

Quesito i)

Dal **Certificato di destinazione urbanistica** (cfr. Allegato D: 1.1.) redatto in data 20/10/2025 dalla DIREZIONE URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO del COMUNE DI CATANIA si è potuto accertare che, in base allo strumento urbanistico comunale vigente, l’immobile censito al N.C.T. al **foglio 36, part. n.1187** risulta ricadere:

- *All’interno della tavola Sez. 9 del PRG Piccinato 1969 (DP 166/A-1969)*
- *Nella variante del Piano di Zona LIBRINO*
- **ZONIZZAZIONE: Piano di Zona LIBRINO “ZONE RESIDENZIALI” Nucleo “Q” – Lotto “10” (Zona “F” di P.R.G.)**
- **ZTO 1444/68: C**
- **N.T.A: Piano di Zona LIBRINO**

Quesiti j), k), l), m)**Conformità degli immobili alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia**

Riguardo il bene immobile in oggetto, il sottoscritto CTU in data 10/10/2025 ha richiesto, tramite mail indirizzata all’archivio storico di Catania, di fornire copia digitale di Concessione edilizia e variante, Stralcio progetto definitivo ed Abitabilità. (cfr. Allegato D: 1.2.)

In data 19/11/2025 il sottoscritto ha ricevuto copia della documentazione di progetto originale dalla quale è stato possibile accertare la regolarità urbanistica dell’immobile per il quale è stata rilasciato parere favorevole e regolare concessione edilizia.

Infatti, per il fabbricato sul quale è stato edificato l'immobile oggetto di pignoramento, **** Omissis **** ha presentato regolare progetto che prevedeva la “Costruzione di alloggi popolari ai sensi della L.R.12/04/1952 n.12 nel Comune di Catania, Contrada Zia Lisa” – Tipo D.

Detto progetto è stato presentato nell'ambito della pratica n.903 del 1963 e ha ricevuto inizialmente parere favorevole limitato dalla commissione edilizia in data 07/01/1966, mentre successivamente è stato definitivamente approvato con **Concessione edificatoria n. 1052 del 22/04/1967.**

In definitiva, per quanto sopra accertato l'immobile oggetto di pignoramento può considerarsi in regola dal punto di vista tecnico ed urbanistico.

Quesiti n), o)

In base a quanto potuto accertare non esistono **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale** gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Quindi non esistono formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente.

Quesito p)

Dalle indagini effettuate si conferma che l'immobile pignorato non è **gravato da censo, livello o uso civico** e se vi è stata alcuna affrancazione per detti “pesi”.

Il diritto di proprietà sul bene dei debitori pignorati è solamente derivante dal titolo di proprietà acquisito con atto di compravendita e non da alcuno dei suddetti titoli.

Quesito q)

Per come riferito dalla debitrice esecutata **** Omissis **** e accertato successivamente dal sottoscritto attraverso colloqui con altri condomini, al momento le spese condominiali di gestione e di manutenzione ordinaria o straordinaria sono affidate un "capo condomino" proprietario di uno degli immobili dell'edificio, il quale ha assunto il ruolo di “amministratore di fatto”, gestendo fondi e pagamenti in base a un mandato conferito dai singoli condomini.

Pertanto, le quote condominiali relative alla gestione sola dell'energia elettrica per l'alimentazione dell'ascensore e delle luci del vano scala vengono periodicamente ripartite tra i vari condomini in maniera paritaria e semplificata senza fare ricorso a millesimi di proprietà.

Il capo condominio si occupa della riscossione delle quote, del pagamento delle utenze comuni della luce e delle manutenzioni ordinarie, rendicontando le spese sostenute, ma senza tuttavia presentare un bilancio consuntivo ufficiale all'assemblea per l'approvazione.

In definitiva, tenuto conto di tale amministrazione "familiare" delle spese non è possibile accertare se esistono debiti scaduti ed eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Quesito r)

Per come dichiarato verbalmente dalla **** Omissis **** in sede di sopralluogo, il bene oggetto di pignoramento risulta al momento "occupato senza titolo" dalla stessa debitrice insieme al compagno e al figlio.

Tale presupposto di utilizzo come "abitazione principale" da parte della debitrice esecutata **** Omissis **** è fondato sul fatto sul fatto che, secondo il "*Certificato di residenza*" allegato (cfr. Allegato C: 1.1.), la stessa risulta residente presso Villaggio Santagata Zona B, n.113, interno 12, costituendo di fatto residenza stabile presso l'immobile staggito.

Quesito s)

Descrizione dell'immobile pignorato

Il bene oggetto di pignoramento, consiste in abitazione per civile abitazione, ubicato nel quartiere di Catania denominato Villaggio Santagata Zona B, n.113/114 (con accesso dall'attuale Via Federico Fellini), all'interno di un complesso condominiale composto due palazzine parallele (la cui sagoma è a forma di H) di n.8 elevazioni fuori terra in cui sono presenti per ogni palazzina n.2 appartamenti per piano.

L'accesso agli appartamenti ai piani superiori avviene prevalentemente tramite portone dal civico 113 dove sono presenti i citofoni (anche se esiste il portone adiacente identificato al civico n.114 che viene utilizzato solo saltuariamente), androne comune al piano terra e vano scala comune alle due palazzine ovvero tramite ascensore.

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un immobile per civile abitazione sito al piano terzo della palazzina posta a Nord-Ovest-Sud (palazzina individuabile con il civico 114) raggiungibile tramite scale o ascensore.

L'accesso all'appartamento al piano terzo avviene tramite porta d'ingresso dalla quale si accede subito ad un piccolo disimpegno che conduce ad un vano adibito a Salotto che

presenta una apertura a porta-finestra sulla parete lato sud-est con accesso ad un balcone con affaccio su via Mastroianni (cfr. Allegato B: FO 10-11).

Tramite corridoio si accede al vano Cucina che presenta un affaccio su cortile condominiale tramite porta-finestra e piccolo balcone dal quale è possibile accedere ad una piccola lavanderia. (cfr. Allegato B: FO 12-13 e FO 24-25).

Il corridoio consente l'accesso anche a:

- Una camera da letto matrimoniale la quale presenta un'apertura a porta-finestra sulla parete lato nord-ovest con accesso a balcone comunicante con salotto (cfr. Allegato B: FO14-15);
- Un Bagno con apertura a finestra con affaccio su balcone comunicante con la cucina e con cortile condominiale; (cfr. Allegato B: FO 20-21);
- Una seconda camera da letto la quale presenta un'apertura a porta-finestra sulla parete lato ovest con accesso a balcone comunicante con il soggiorno. (cfr. Allegato B: FO 16-17);
- Un soggiorno la quale presenta un'apertura a porta-finestra sulla parete lato ovest con accesso a balcone comunicante con la seconda camera da letto. (cfr. Allegato B: FO 18-19);

Raggiungibilità dell'immobile e caratteristiche del quartiere

Esso è raggiungibile percorrendo la Via Ferdinando di Ferrazzano fino all'incrocio con via Marcello Mastroianni. Successivamente si imbecca tale strada fino all'incrocio con via Federico Fellini; proseguendo su quest'ultima via in direzione sud-est si incontra dopo 50 mt l'edificio in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento. (cfr. Allegato B: FO 5-6)

Il quartiere è caratterizzato da edilizia semi-intensiva di edificazione mista composta, in genere, da palazzine da 5 o più elevazioni la cui epoca di realizzazione è più o meno risalente agli anni 60'-70'.

La palazzina in cui è ubicato il bene oggetto di pignoramento, si trova in una zona periferica sud della città di Catania, all'interno del quartiere San Giorgio-Librino-San Giuseppe la Rena-Zia Lisa, il cui ceto prevalente è basso. La zona è frequentemente collegata al centro cittadino dai mezzi pubblici, è fornita di tutti i servizi primari quali acquedotto comunale, rete fognaria, rete elettrica e di quelli secondari tra cui scuole primarie e secondarie di primo grado, farmacie etc. Il libero parcheggio è consentito sia nell'area condominiale comune che lungo le strade confinanti

Il fabbricato, la cui struttura portante è in cemento armato (fondazioni, pilastri, travi e solai) è circondato perimetralmente nel prospetto sud-est da cortile condominiale e nei prospetti est e nord dalle vie Mastroianni e Fellini.

Consistenza

Per quanto concerne la sua **consistenza**, si riportano nella seguente tabella le superfici utili rilevate in sede di sopralluogo e confrontate con la planimetria catastale e di progetto:

Superfici utili residenziali (SUR)	Area(mq)
Ingresso	6,15 mq
Corridoio	5,30 mq
Cucina	12,20 mq
Soggiorno	14,00 mq
Salotto	12,80 mq
Bagno	4,75 mq
Lavanderia	3,40 mq
Camera da letto 1	16,00 mq
Camera da letto 2	18,00 mq
TOTALE SUR	92,60 mq
Superfici utili non residenziali (SUNR)	Area(mq)
Balconi	22,00 mq

La superficie convenzionale si determina moltiplicando la superficie netta caplestabile per 1,12 (coefficiente che tiene conto permette di considerare la superficie lorda alla mezzeria dei muri) e la superficie non residenziale dei balconi per 0,25 (25%).

Quindi la superficie convenzionale è dunque stimabile in:

$$SC=(SUR \times 1,12) +(SUNR \times 0,25)= 108,20 + 3,50 =111,70 \text{ mq}$$

Condizioni di manutenzione e caratteristiche tecnologiche

Il fabbricato, nella parte esterna e nelle parti comuni si presenta in mediocri condizioni, tenuto conto della vetustà della struttura, delle sue finiture e degli impianti sono risalenti all'epoca della sua costruzione (1967). L'immobile al suo interno si presenta in discrete condizioni, sia in termini di finiture che in termini di impianti.

Esso presenta le seguenti *caratteristiche*:

- I pavimenti sono rivestiti con piastrelle in grès porcellanato in tutte le stanze;
- Le pareti del bagno sono rivestite da piastrelle in ceramica e le rimanenti pareti sono tinteggiate con idropittura.
- Gli infissi esterni sono realizzati con alluminio "a taglio freddo" e vetro camera e chiusure oscuranti tramite serrante
- Le porte interne sono tamburate in legno;

- Per il riscaldamento/raffrescamento l'immobile è dotato di n.4 climatizzatori a pompa di calore ubicati nelle due stanze da letto, nel soggiorno e nella cucina. Per l'acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico da 80 litri (1,2kW).
- L'immobile è dotato di impianti idrici ed elettrici a norma
- L'immobile gode di una buona illuminazione ed aerazione grazie alle sue aperture e relativi balconi di pertinenza in 3 su 4 lati di esposizione.

Dunque, i *coefficienti di merito*, che esprimono i gradi delle diverse caratteristiche dell'immobile sono:

Caratteristiche dell'immobile	Tipologia	Coefficienti di merito
<i>Caratteristiche posizionali</i>	Suburbana (tra periferia e centro)	1,20
<i>Caratteristiche ambientali intrinseche</i> (panoramicità, orientamento e luminosità)	Buone	1,00
<i>Caratteristiche ambientali estrinseche</i> (Ubicazione, salubrità della zona, ceto prevalente, accessibilità, rumorosità, facilità di parcheggio)	Mediocri	0,95
<i>Caratteristiche tipologiche</i>	Abitazioni di tipo economico	1,00
<i>Caratteristiche tecnologiche</i> (finimenti e tecnologie di costruzione)	Buone	1,00
<i>Stato di conservazione e manutenzione</i>	Normale	1,00
<i>Vetustà</i>	Fabbricato > 50 anni	0,70
Coefficiente di merito complessivo		0,80

Dove il *coefficiente di merito complessivo* di 0,80 è stato ottenuto moltiplicando tra di loro i singoli coefficienti di merito.

In definitiva, gli elementi utili ai fini delle operazioni di vendita del bene oggetto di pignoramento, vengono così riepilogati nella seguente tabella:

TIPOLOGIA DELL' IMMOBILE:	Appartamento di tipo economico – Cat.A3
DATI CATASTALI:	Comune di Catania: N.C.E.U. foglio 36, part.IIa 1187, sub.36
UBICAZIONE:	Comune di Catania Villaggio Sant'Agata Zona B,113/114, piano Terzo
DESTINAZIONE D'USO	Uso civile abitazione
ANNO DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO	Anno 1967
CONSISTENZA:	Superficie mq 111,70 (6 vani catastali)
REGOLARITA' URBANISTICA	Immobile realizzato con autorizzazione edificatoria n.1052 del 22/04/1967
CARATTERISTICHE POSIZIONALI	Periferica
ACCESSIBILITA' ALL'IMMOBILE	Villaggio Sant'Agata Zona B, n.113 (ora Via Federico Fellini)
STATO DI CONSERVAZIONE	Discreto

Quesito t)

Al fine di ottenere dati di mercato reali e attuali, è stata effettuata un'indagine presso operatori del settore immobiliare urbano nella zona in cui il bene è ubicato. Considerando i risultati delle operazioni estimative e della consistenza del bene si è tenuto conto che il valore di mercato più probabile dovrà essere attribuito in €/mq per quanto attiene l'immobile.

La stima, in considerazione di tutti gli elementi che intervengono nella sua valutazione, viene eseguita con il **"Procedimento Sintetico-comparativo": diretto e indiretto.**

Il metodo comparativo diretto riporta il valore dell'immobile ad un preciso parametro sintetico, nel caso specifico in esame il metro quadrato utile di superficie, confrontando la sintesi delle caratteristiche dei beni da stimare con la scala di valori analoghi ottenuti dalla sintesi di beni simili e noti.

Inoltre, per la loro valutazione si tiene conto dei suddetti coefficienti di merito che tengono conto delle *caratteristiche posizionali intrinseche* (panoramicità, orientamento e luminosità), delle *caratteristiche posizionali estrinseche* (ubicazione, salubrità della zona, ceto prevalente, accessibilità, rumorosità, facilità di parcheggio), delle *caratteristiche tecnologiche* (finimenti e tecnologie di costruzione), nonché delle *caratteristiche tipologiche*, dello *stato di conservazione e manutenzione* e della *vetustà* del fabbricato.

Il metodo di stima analitico(indiretto) è quello che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un bene attraverso la capitalizzazione dei redditi futuri che tale bene sarà capace di produrre. Questo metodo conduce, pertanto, alla determinazione del **valore di capitalizzazione** determinabile come rapporto tra il reddito R netto annuo netto presunto e il saggio di capitalizzazione r . Quindi, il valore di mercato sarà pari al valore di capitalizzazione. Il saggio di capitalizzazione è il prezzo d'uso di un'unità di risparmio non in forma monetaria, come nel caso del saggio d'interesse, ma trasformato in capitale (ovvero impiegato nell'acquisto di beni produttivi).

Pertanto, il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di pignoramento viene ottenuto effettuando la media dei valori ottenuti con i due suddetti metodi.

Stima dell'appartamento (metodo sintetico-comparativo diretto)

Sulla base delle più recenti contrattazioni che hanno avuto luogo nella località, è stata svolta una accurata indagine di mercato con riferimento alla data attuale, al fine di accertare il prezzo da attribuire all'appartamento, con riferimento a quello realizzato in concreto da immobili simili venduti in libera contrattazione.

Le opportune informazioni sono state assunte in loco, presso agenzie immobiliari e liberi professionisti operanti nella zona, e rilevati direttamente dal sito dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio (alla categoria fabbricati di tipo economico con stato conservativo normale).

Pertanto, tenendo conto che l'edificio è di costruzione ultracinquantennale e che la sua ubicazione è in fascia suburbana, con concentrazioni edilizie di tipo semintensivo, il sottoscritto C.T.U., seguendo il procedimento suddetto, ha potuto determinare in €/mq **750,00** il valore venale unitario più probabile in comune commercio del bene in oggetto:

Valore medio di mercato al mq per l'appartamento	750,00 €/mq
Superficie convenzionale dell'appartamento	111,70 mq
Valore di stima lordo dell'appartamento	€ 83.775,00

Moltiplicato detto valore di stima lordo per il *coefficiente di merito complessivo* sopra stimato in 0,80 (che esprime i gradi delle diverse caratteristiche dell'immobile) si ottiene che **il valore di mercato stimato per l'appartamento con il metodo diretto** è pari a:

$$V = € 83.775,00 \times 0,80 = € 67.000,00 \text{ (in cifra tonda) (diconsi euro sessantasettemila/00)}$$

Stima dell'appartamento per reddito (metodo analitico)

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per appartamenti siti nella zona con caratteristiche simili a quello in oggetto, si è ricavato un reddito mensile presunto pari a €/mq 6,7, da cui si ricava un **reddito mensile complessivo** paria a: $3,0 \text{ €/mq} \times 111,70 \text{ mq} = € 335,00$ (in cifra tonda).

Pertanto si ha che:

- **reddito annuo lordo** è pari a **€ 4.020,00**
- **spese** per imposte, assicurazioni ed oneri di manutenzione (pari al 25% del reddito annuo lordo): **€ 1.005,00**
- **reddito annuo netto presunto** $R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} - \text{Spese} = € 4.020,00 - € 1.005,00 = € 3.015,00$

Tenuto conto che per zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento il saggio di capitalizzazione si attesta generalmente tra il **4,5%** e il **6,5%**, rispecchiando rendimenti più alti tipici di aree a maggiore rischio o minore pregio rispetto al centro, stimo il saggio di capitalizzazione r per la zona in oggetto pari al **5 %**, per cui il più probabile **valore di mercato stimato per il fabbricato col metodo indiretto** risulta:

$$V = R_{\text{netto}} / r = 3.015,00 / 5\% = € 60.300,00 \text{ (diconsi euro sessantamila trecento/00)}$$

Valore di mercato stimato per il fabbricato

Stima secondo il metodo comparativo diretto: € 67.000,00

Stima secondo il metodo comparativo indiretto (a reddito): € 60.300,00

Valore di mercato stimato per l'immobile (Media dei due importi): € 63.650,00

(diconsi euro sessantatremilaseicocinquanta/00)

Quesito u)

Tenendo conto dell'ulteriore riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene che il valore sopra stimato debba essere deprezzato in maniera cautelativa di un ulteriore 15 % .

Pertanto il valore finale di stima è pari a: € 63.650,00 - 15% = € 54.000,00 (in cifra tonda)**Quesito v)**

In base alle caratteristiche del bene oggetto di pignoramento, essendo quest'ultimo costituito dal solo appartamento al piano terzo con singolo accesso, è possibile procedere con la **vendita in unico lotto** costituito dall'intero immobile relativo al sub.32.

Quesito w)

La documentazione fotografica, comprensiva di almeno due foto per i vari vani dell'appartamento (ad eccezione dei vani accessori come cucina, corridoio e lavanderia) vengono fornite in allegato direttamente in formato digitale (cfr. Allegato B).

Viene altresì fornita in allegato alla relazione la planimetria catastale dell'appartamento al piano terzo (cfr. Allegato E:1.3.) la quale, come detto, è coincidente con lo stato attuale dell'immobile e con il progetto originale.

Quesito x)

Per il bene immobile oggetto di pignoramento non è consentita una comoda divisione, pena la perdita consistente di funzionalità e di valore dello stesso; pertanto esso è da considerarsi "indivisibile".

Tuttavia il pignoramento, come si evince dal relativo atto, ha colpito il bene immobile per l'intera proprietà ed il debito è stato contratto da entrambi i debitori eseguiti **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota in comproprietà di 1/2 in comunione dei beni da loro posseduta.

Pertanto, in questo caso, non è necessario separare delle quote a favore della procedura ma il bene immobile potrà essere venduto per l'intera proprietà in capo ad entrambi i debitori eseguiti per la quota di comproprietà di 1/2.

Il valore del bene oggetto di pignoramento stimato in risposta al quesito t) viene confermato senza l'attribuzione di alcuna decurtazione dovuta alla vendita di beni indivisi.

Quesito q)

Nel caso in specie non si tratta di bene pignorato in quota, ma, come detto, il bene immobile è stato pignorato per l'intera proprietà ad entrambi di debitori eseguiti **** Omissis **** e **** Omissis **** comproprietari in comunione dei beni e quindi non occorre predisporre alcun progetto di divisione.

Il consulente tecnico con la presente relazione, ritiene di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione della S.V.I., per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o integrazione.

Con Osservanza

Gravina di Catania, 10/03/2026

Il C.T.U.

Dott. Ing. Stefano Di Prima

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 759-2023 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 54.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Catania (CT) – Villaggio Sant'Agata, 113/114 Zona B (ora Via Federico Fellini), piano 3		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento per civile abitazione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1187, Sub. 32, Zc. 1, Categoria A3, Classe 2, Consistenza 6 vani, rendita Euro 325,37	Superficie	111,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in discreto stato di conservazione		
Descrizione:	Il bene oggetto di pignoramento, consiste in abitazione per civile abitazione, ubicato nel quartiere di Catania denominato Villaggio Santagata Zona B, n.113/114 (con accesso dall'attuale Via Federico Fellini), all'interno di un complesso condominiale composto due palazzine parallele (la cui sagoma è a forma di H) di n.8 elevazioni fuori terra in cui sono presenti per ogni palazzina n.2 appartamenti per piano. L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un immobile per civile abitazione sito al piano terzo della palazzina posta a Nord-Ovest-Sud (palazzina individuabile con il civico 114) raggiungibile tramite scale o ascensore. L'accesso all'appartamento al piano terzo avviene tramite porta d'ingresso dalla quale si accede subito ad un piccolo disimpegno che conduce ad un vano adibito a Salotto che presenta una apertura a porta-finestra sulla parete lato sud-est con accesso ad un balcone con affaccio su via Mastroianni. Tramite corridoio si accede al vano Cucina che presenta un affaccio su cortile condominiale tramite porta-finestra e piccolo balcone dal quale è possibile accedere ad una piccola lavanderia. Il corridoio consente l'accesso anche a: - Una camera da letto matrimoniale la quale presenta un'apertura a porta-finestra sulla parete lato nord-ovest con accesso a balcone comunicante con salotto - Un Bagno con apertura a finestra con affaccio su balcone comunicante con la cucina e con cortile condominiale; - Una seconda camera da letto la quale presenta un'apertura a porta-finestra sulla parete lato ovest con accesso a balcone comunicante con il soggiorno - Un soggiorno la quale presenta un'apertura a porta-finestra sulla parete lato ovest con accesso a balcone comunicante con seconda camera da letto		
Caratteristiche tecnico funzionali	L'immobile presenta le seguenti caratteristiche: - I pavimenti sono rivestiti con piastrelle in grès porcellanato in tutte le stanze; - Le pareti del bagno sono rivestite da piastrelle in ceramica; le rimanenti pareti sono tinteggiate con pittura per interni. - Gli infissi esterni sono realizzati con alluminio "a taglio freddo" e vetro camera e chiusure oscuranti tramite serrante - Le porte interne sono tamburate in legno; - Per il riscaldamento/raffrescamento l'immobile è dotato di n.4 climatizzatori a pompa di calore ubicati nelle due stanze da letto, nel soggiorno e nella cucina. Per l'acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico da 80 litri (1,2kW). - E' dotato di impianti idrici ed elettrici a norma - L'immobile, che gode di una buona illuminazione ed aerazione grazie alle sue aperture e relativi balconi di pertinenza in 3 su 4 lati di è esposizione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata **** Omissis ****		

Elenco degli allegati

- **ALLEGATO A:** Verbale di sopralluogo
- **ALLEGATO B:** Documentazione fotografica
- **ALLEGATO C:** Certificati di residenza
 - 1.1. Certificato di Residenza relativo **** Omissis ****
 - 1.2. Certificato di Residenza relativo **** Omissis ****
- **ALLEGATO D:** Copia della documentazione fornita dall'Ufficio Urbanistica e archivio progetti e dall'ufficio Condono Edilizio del Comune di Catania:
 - 1.1. *Certificato di Destinazione Urbanistica* redatto dalla 7^a Direzione-Gestione del Territorio - Ufficio Urbanistica del Comune di Catania (CT) in data 20/10/2029 su richiesta del sottoscritto C.T.U. anch'essa allegata.
 - 1.2. Pratica edilizia n. 901 del 1963 presentata dall'Istituto autonomo per le case popolari della Provincia di Catania (IACP) per la "*Costruzione di alloggi popolari ai sensi della L.R.12/04/1952 n.12 nel Comune di Catania, Contrada Zia Lisa*" – Tipo D.
- **ALLEGATO E:** Mappe catastali - Visure - Planimetrie catastali:
 - 1.1. *Visura per Immobile* - Comune di Catania, Foglio 36, Particella 1187, Sub.32
 - 1.2. *Mappa catastale* - Comune di Catania , Foglio 36, Particella 1187, Sub.32
 - 1.3. *Planimetria catastale* - Comune di Catania , Foglio 36, Particella 1187, Sub.32
- **ALLEGATO F:** Ispezione ipotecaria
 - 1.1. *Ispezione telematica per immobile* - Comune di Catania, Foglio 36, Particella 1187, Sub.32 - *Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile richiesto.*
 - 1.2. *Ispezione telematica per immobile* - Comune di Catania, Foglio 36, Particella 247, Sub.32 - *Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile richiesto.*
 - 1.3. *Ispezione telematica per soggetto* – **** Omissis **** , Sub.32 - *Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il soggetto richiesto.*
 - 1.4. Nota di Trascrizione R.G. 26380 del 29/10/1997
 - 1.5. Nota di Trascrizione R.G. 43941 del 22/11/2006
 - 1.6. Nota di Trascrizione R.G. 43942 del 22/11/2006
 - 1.7. Nota di Trascrizione R.G. 46285 del 20/11/2011
 - 1.8. Copia Atto di compravendita del 17/11/2006 con cui è stato acquistato l'immobile staggito dai debitori eseguiti
- **ALLEGATO G:** Comunicazioni con le parti e con il custode nominato
- **ALLEGATO H:** Copia ricevute spese / fatture

Elaborati integrativi

- Generalità dei debitori eseguiti (PE2);
- Versione della Perizia privacy
- Comunicazione di inoltro della Perizia estimativa al Creditore e ai debitori eseguiti