

**TRIBUNALE DI CATANIA**  
SESTA SEZIONE CIVILE  
Esecuzioni immobiliari

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**R.G.E.**  
**n° 691/2023**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

***PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA***  
"STIMA BENI IMMOBILI"

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Procedura Esecutiva Immobiliare

Promossa da:  
**UNIPOLSAI ASSICURAZIONI SPA**

nei confronti di

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. FRANCESCO LENTANO**

**ALLEGATI**

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

**ESPERTO STIMATORE:**  
**dott. arch. ROSA CONTI**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA****SESTA SEZIONE CIVILE****ESECUZIONI IMMOBILIARI***Esecuzione Immobiliare:* n° 691/2023 R.G.E.*Creditore procedente:* UnipolSai Assicurazioni SpA*Debitori eseguiti:* [REDACTED]*Giudice dell'Esecuzione:* Dott. Francesco Lentano*Esperto Stimatore* dott. arch. Conti Rosa**-PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA-**  
**Stima beni immobili**

PREMESSA .....	2
SOPRALLUOGO .....	2
RISPOSTE AI QUESITI DI CUI AL MANDATO .....	4
a. identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti. ....	4
b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota. 5	5
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 eseguito 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. ....	5
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. ....	6
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. ....	7
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. ....	7
g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario. ....	8
h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente. ....	9

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. ....	10
j.	verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota. ....	14
k.	accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio. ....	15
l.	elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento" .....	15
m.	determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria"; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato; .....	17
n.	indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice". ....	19
o.	alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati. ....	19
p.	accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura. ....	20
q.	nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. ....	20
	CONCLUSIONI. ....	21
	ALLEGATI. ....	23

## Premessa

Con atto di pignoramento depositato, telematicamente, presso la cancelleria del Tribunale di Catania il 17/11/2023, la società UnipolSai Assicurazioni SpA chiedeva, a mezzo del suo legale avv. Laura Scolaro, di voler sottoporre a pignoramento l'immobile, di proprietà dei signori [REDACTED] di seguito descritto:

- *“Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Catania (CT) in via Luigi Sturzo, n. 64, censito in catasto fabbricati del Comune di Catania (CT) al foglio 69, particella 7710, sub 43, piano 3, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, sup. cat. mq 113. Il pignoramento si estende oltre che al bene sopra descritto, ad ogni accessorio, inerenza, pertinenza ed accessione, frutti e quant'altro per legge”.*

Il G.E. dott. Francesco Lentano in data 19/12/2023 ha nominato, quale esperto per la stima degli immobili, la sottoscritta dott. arch. Rosa Conti, la quale, ricevuta la suddetta nomina in data 20/12/2023, a mezzo pec, in data 21/12/2023 prestava il giuramento di rito e dichiarava di accettare l'incarico (per via telematica) come da verbale che si allega alla presente relazione (Allegato 7).

L'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava la seguente documentazione:

- Decreto di nomina esperto per la stima dei beni pignorati;
- Decreto di nomina del Custode avv. Daniela Marletta, nominato contestualmente all'esperto;
- Atto di pignoramento immobiliare depositato telematicamente il 17/11/2023;
- Istanza di vendita depositata telematicamente il 15/12/2023;
- Certificazione notarile ipo-catastale ventennale a firma del notaio Elena Pedone, depositata telematicamente il 15/12/2023;

## Sopralluogo

In ottemperanza al mandato del Giudice, l'esperto non essendo riuscito a contattare il debitore esecutato, per spiegargli lo stato della procedura esecutiva, ha concordato con il custode avv. Daniela Marletta, la data del sopralluogo, così in data 12/01/2024, ha inviato a parte procedente e al custode, a mezzo pec, e a parte esecutata, a mezzo raccomandata a/r, l'inizio delle operazioni peritali da svolgersi in data 29/01/2024 alle ore 15.30, presso l'immobile pignorato sito in Catania, in via Luigi Sturzo n. 64.



Arch. Rosa CONTI

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

Così come stabilito, in data 29/01/2024 alle ore 15.30 l'esperto si recava presso l'immobile pignorato, insieme al suo collaboratore geom Marcello Cantone, al custode avv. Daniela Marletta e alla sua collaboratrice avv. Federica Maria Macri.

Nessuno era presente per parte eseguita, pertanto l'esperto non ha potuto eseguire il sopralluogo. Dalla verifica dello stato delle raccomandate, ha appurato che la raccomandata del sig. [REDACTED] era ancora in giacenza presso l'ufficio postale del Comune di Solarino, mentre quella della Sig.ra [REDACTED] era stata restituita al mittente. Concordemente con l'esperto, il custode, avv. Marletta, ha redatto un avviso da lasciare sotto la porta di ingresso dell'immobile pignorato al fine di poter essere ricontattata. Il verbale veniva chiuso alle ore 16.00.

Successivamente l'esperto è riuscito a contattare telefonicamente il debitore eseguito e a concordare con lo stesso la data del sopralluogo, da svolgersi in data 12/02/2024 presso l'immobile pignorato. Purtroppo anche questa seconda data è stata annullata per un sopraggiunto ed improrogabile impegno del debitore, con il quale si è comunque stabilito contestualmente la data del 21/02/2024 per svolgere le operazioni peritali.

In data 21/02/2024 alle ore 9.30 iniziavano le operazioni peritali nell'immobile pignorato. In tale occasione erano presenti oltre la scrivente, arch. Rosa Conti e il suo collaboratore, il geom. Marcello Cantone, il sig. [REDACTED] accompagnato dall'avv. Santi Fileccia e il Custode avv. Daniela Marletta.

L'esperto, subito dopo l'accesso, ha provveduto ad esaminare lo stato dei luoghi eseguendo un rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile oggetto della procedura esecutiva. Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale l'esperto ha verificato una lieve difformità consistente nella chiusura della porta, di accesso al corridoio, dal vano soggiorno.

In tale occasione il sig. [REDACTED] ha comunicato che, dal luglio 2023, per la sig.ra [REDACTED], inabilitata legalmente dal 2000, è stato nominato un tutore legale nella qualità di [REDACTED].

Le operazioni peritali si concludevano alle ore 10.20 redigendo apposito verbale che si allega alla presente relazione (Allegato 7).



Arch. Rosa CONTI

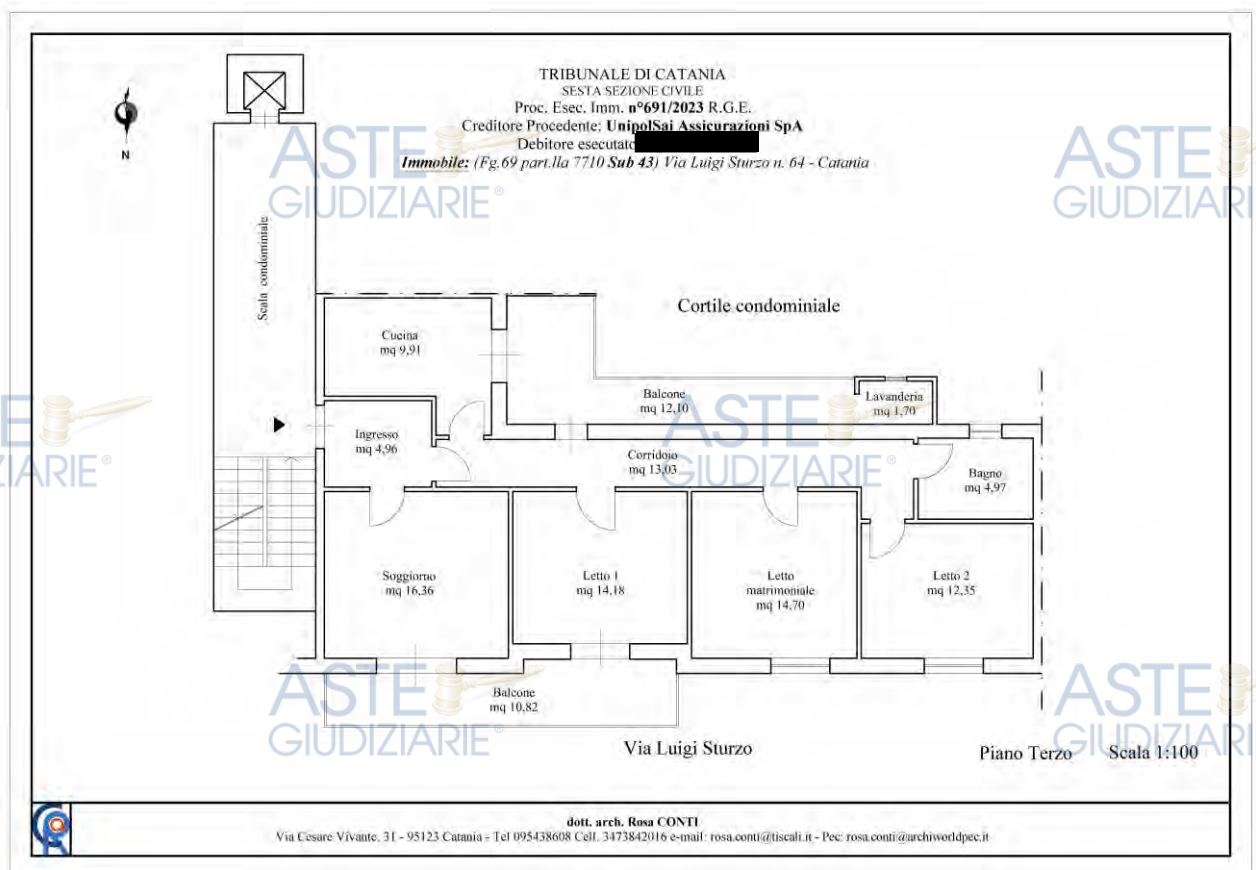
Via Cesare Vivante, 31 – 95123 Catania – Tel/Fax 095438608 – Cell. 3473842016 – email: rosa.conti@tiscali.it – rosa.conti@archiworldpec.it

**Risposte ai quesiti di cui al mandato**

- a. *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.*

Il bene pignorato consiste in:

di un edificio costruito intorno alla fine degli anni '60, costituito da un ingresso, da cui si accede al soggiorno e al corridoio, un vano cucina, tre vani letto di cui uno matrimoniale e un bagno. Completano l'appartamento due balconi, uno che affaccia sulla via Luigi Sturzo e uno, che affaccia nel cortile condominiale, in cui è ubicata la lavanderia.



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

Comune di CATANIA								
Foglio	Part.IIa	Sub	Categ.	Classe	Vani /Consistenza	Rendita	Sup. Catastale Totale	Sup. Catastale Escluse aree scoperte
69	7710	43	A/2	6	6 vani	€ 945,12	113 mq	106 mq
Intestatario								
1	[REDACTED]							
Indirizzo								
Via Luigi Sturzo n. 64, piano 3								

Come desunto dalla planimetria catastale oltre che dal sopralluogo effettuato in data 21/02/2024, l'immobile pignorato **confina**:

a Nord: con la via Luigi Sturzo

ad Est: con scala condominiale;

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

ad Ovest: con proprietà [REDACTED];

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

La scrivente ha verificato i dati riportati nel pignoramento e nella nota di trascrizione, accertando che **il pignoramento ha colpito l'immobile di proprietà di [REDACTED] in comunione legale dei beni con [REDACTED], per l'intera quota di 1/1.**

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

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

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

1- [REDACTED] proprietario per 1/2, in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED].

2- [REDACTED] proprietaria per 1/2, in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED].

L'immobile è pervenuto a parte eseguita a seguito di **atto di compravendita del 22/02/1988, rogito del Notaio Sebastiana Scirè Risichella** rep. n. 11126 raccolta n. 1324 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 13/03/1988 (variata il 19/11/2004) al registro particolare n 8477 e registro generale n 11286. Con il suddetto atto i Signori [REDACTED] acquistavano: *“Appartamento per civile abitazione, non avente caratteristiche di lusso, al terzo piano, con accesso dal civico n. 64 di via L. Sturzo composto di quattro vani ed accessori, confinante a nord con via L. Sturzo, a sud con appartamento di proprietà della società venditrice; ad est con corpo scala, ad ovest con appartamento di proprietà di [REDACTED]; la sopradescritta unità immobiliare è riportata nel N.C.E.U. di Catania alla partita 64417, in ditta alla [REDACTED]”* per non ancora eseguita voltura del sopracitato atto di fusione, F. 69/M2, part. 7710, sub 43, p3, categoria A/2, Cl 6, v.c. 6, RC. £.3408.

d. **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio.**

E' stata accertata l'esatta provenienza del bene pignorato ovvero, il cespite è pervenuto a parte eseguita per atto di compravendita del notaio **Sebastiana Scirè Risichella** del 22/02/1988 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 17/03/1988 (variata il 19/11/2004) al registro particolare n 8477 e registro generale n 11286 tra [REDACTED] da una parte e la Società “[REDACTED]” dall'altra.

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

CRONOLOGIA CONTINUITA' TRASCRIZIONI				
	Data	Tipologia Atto	Reg part./Reg Gen	Pubblico Off.
1	17/03/1988	Atto di compravendita (Foglio 69 part.IIa 7710 sub 43)	8427/11286	Sebastiana Scirè Risichella

Si allega alla presente l'atto di compravendita dell'immobile di parte eseguita (Allegato 4).



Arch. Rosa CONTI

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

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

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

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

Dalla visura ipotecaria del 9 e 10 Aprile 2024, eseguita per l'immobile pignorato è stato desunto che su di esso gravano le seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli:

1. **ISCRIZIONE del 17/03/1988 Variata in data 27/12/2004 di Ipoteca volontaria.** Registro particolare 1111 Registro generale 11287 – derivante da Concessione a garanzia di resto prezzo e a garanzia di effetti cambiali sui quali si chiede l'annotazione dell'ipoteca stessa, Pubblico Ufficiale notaio Sebastiana Scirè Risichella, Capitale £ 18.000.000, a favore di [REDACTED] con sede in Catania C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 contro [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1/2.

Unità negoziale n.1                      Immobile n.1 **Catania al Fg 69/M2 part. 7710 sub 43;**

2. **TRASCRIZIONE del 27/09/1990 variata in data 27/11/2001 di Pignoramento esattoriale.** Registro particolare 31304 Registro generale 40409 – a favore di Credito Fondiario presso BNL con sede in Roma per la quota di 1/1 contro [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1/2.

Unità negoziale n.1                      Immobile n.1 **Catania al Fg 69 part. 7710 sub 43;**

3. **ISCRIZIONE del 04/04/2013 di Ipoteca volontaria.** Registro particolare 1323 Registro generale 18689 – derivante da Costituzione di ipoteca volontaria, Pubblico Ufficiale notaio Patrizia Pistorio, Capitale € 120.000,00, durata 20 anni a favore di [REDACTED] per la quota di 1/2 contro [REDACTED] a [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni.



Arch. Rosa CONTI

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

Unità negoziale n.1Immobile n.1 Catania al Fg 69 part. 7710 sub 43;

4. **TRASCRIZIONE del 03/05/2013 di Ordinanza di sequestro conservativo.** Registro particolare 19540 Registro generale 23864 – Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, **a favore di Fondiaria Sai SpA** con sede a Torino C.F. 00818570012 per la quota di 1/2 contro [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni

Unità negoziale n.1Immobile n.1 Catania al Fg 69 part. 7710 sub 43;

5. **ANNOTAZIONE del 23/06/2020 di Sentenza Condanna Esecutiva.** Registro particolare 7533 Registro generale 23650 – Pubblico Ufficiale: Tribunale, **a favore di Fondiaria Sai SpA** con sede a Torino C.F. 00818570012 **contro** [REDACTED].

6. **TRASCRIZIONE del 06/12/2023 di Verbale di pignoramento immobili.** Registro particolare 44445 Registro generale 59516 – Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, **a favore di UnipolSai Assicurazioni SpA** con sede a Bologna C.F. 00818570012 per la quota di 1/1 contro [REDACTED] per la quota di 1/2

Unità negoziale n.1Immobile n.1 Catania al Fg 69 part. 7710 sub 43;

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

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

**Appartamento** ubicato al piano terzo, del Comune di Catania *Foglio di mappa 69, Part.IIIa 7710 sub 43 Cat. A/2*, cl. **6**, consistenza **6 vani**, rendita **€ 945,12**, Superficie Totale **mq 113**, Superficie escluse aree scoperte **106 mq** – Via Luigi Sturzo n 64 piano 3 – Catania

Intestatari:

1. [REDACTED] **proprietario per 1/2;**



Arch. Rosa CONTI

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

2. [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per 1/2;

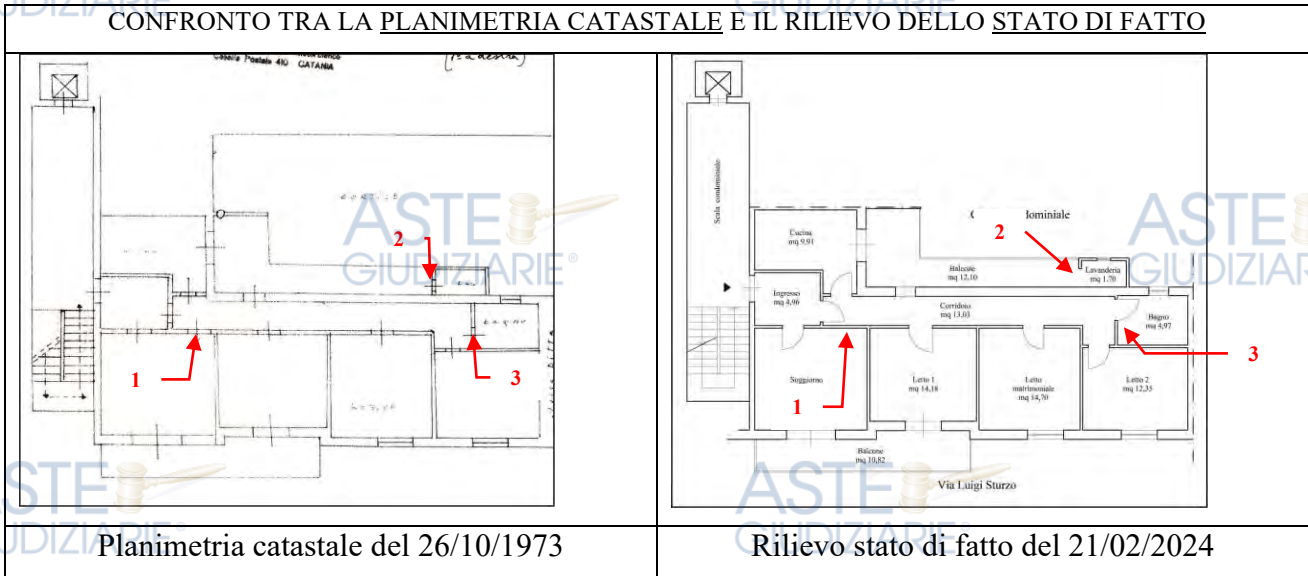
Si allega alla presente la visura catastale storica dell'immobile in oggetto (allegato 3).

**Nota dell'esperto:**

1. [REDACTED]

2. [REDACTED]

3. [REDACTED]

**CONFRONTO TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E IL RILIEVO DELLO STATO DI FATTO**

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



Arch. Rosa CONTI

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

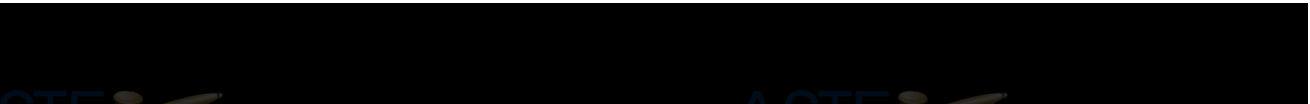
*i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente,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

Dalle informazioni ricevute presso l'Archivio Storico e l'Archivio Generale del Comune di



Il progetto del lotto, identificato come "lotto PW", costruito tra le vie Giovanni Di Prima, via Luigi Rizzo, via Luigi Sturzo e via Reggio (oggi via Carlo Sada) rientrava nel Piano di Risana-mento San Berillo approvato con L.R. n. 13 del 25/06/1954. La licenza edilizia era stata rilasciata all'Istituto Immobiliare di Catania (ISTICA) e successivamente era stata volturata all'impresa F.Ili Costanzo snc con Provvedimento del Sindaco n. 1766 del 05/08/1967. L'impresa dei F.Ili Costanzo snc si occupò della costruzione degli edifici.

Dal confronto degli elaborati grafici del progetto approvato con lo stato di fatto, è stato ri-



Il suddetto lotto è stato progettato come una grande stecca con 5 corpi scala, costituita da tre corpi rettangolari grandi intervallati da tre corpi rettangolari più piccoli.

Per facilità di lettura l'esperto ha individuato (Allegato 2) tutti gli edifici costituenti la stecca sopra citata, con delle lettere, per l'esattezza i tre corpi rettangolari grandi sono stati indicati con le lettere A, B, e C, mentre i corpi più piccoli sono stati indicati con le lettere D, E, e F.

I corpi D ed F, più piccoli, chiudono la stecca, rispettivamente ad est e ad ovest e sono ubi-cati in posizione angolare, per l'esattezza il corpo D tra le vie Luigi Sturzo, via Carlo Sada e via Giovanni Di Prima, mentre il corpo F tra le vie Luigi Sturzo, via Luigi Rizzo e via Giovanni Di Prima. Mentre i corpi A, B e C sono interni alla stecca, i corpi A e B sono separati dal corpo scala corrispondente al civico 78, invece i corpi B e C sono separati dal corpo E.

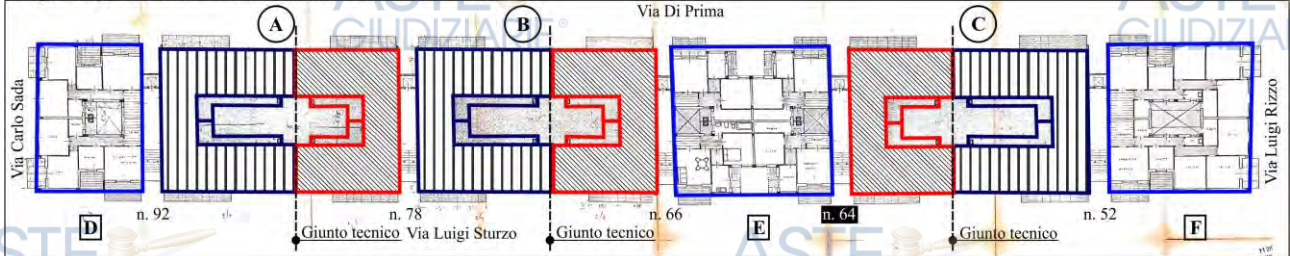


Arch. Rosa CONTI

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

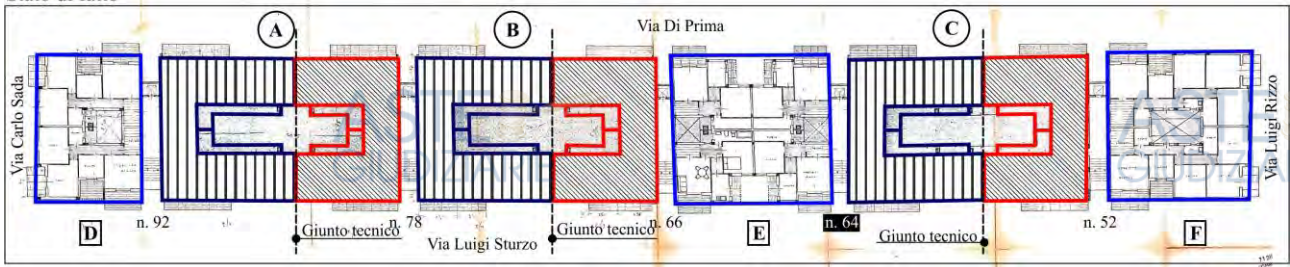
In fase di progettazione i corpi A e B sono stati progettati esattamente uguali e sono stati separati dal corpo scala, corrispondente al civico 78 di via Luigi Sturzo, mentre il corpo C, pur avendo le stesse identiche dimensioni degli altri due corpi, è stato progettato specchiato rispetto al corpo B, ovvero come se il corpo E fungesse da asse di simmetria rispetto i corpi B e C.

Progetto approvato con licenza edilizia n. 593 del 03/04/1967



Invece in fase di esecuzione i tre corpi A, B e C verosimilmente sono stati costruiti tutti e tre perfettamente uguali.

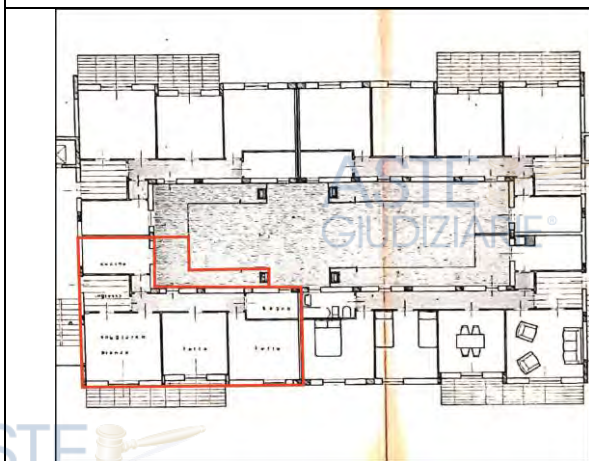
Stato di fatto



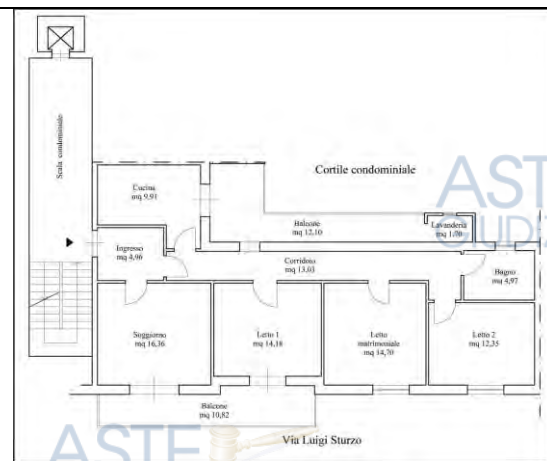
Che i suddetti corpi A, B e C siano stati costruiti tutti e tre uguali, lo si evince:

- 1- dallo stato di fatto dell'immobile pignorato, nel corpo C, che non rispecchia il progetto approvato

**CORPO C:** confronto tra il progetto approvato nel 1967 e lo stato di fatto.



Progetto approvato **corpo C: 3 vani+accessori**



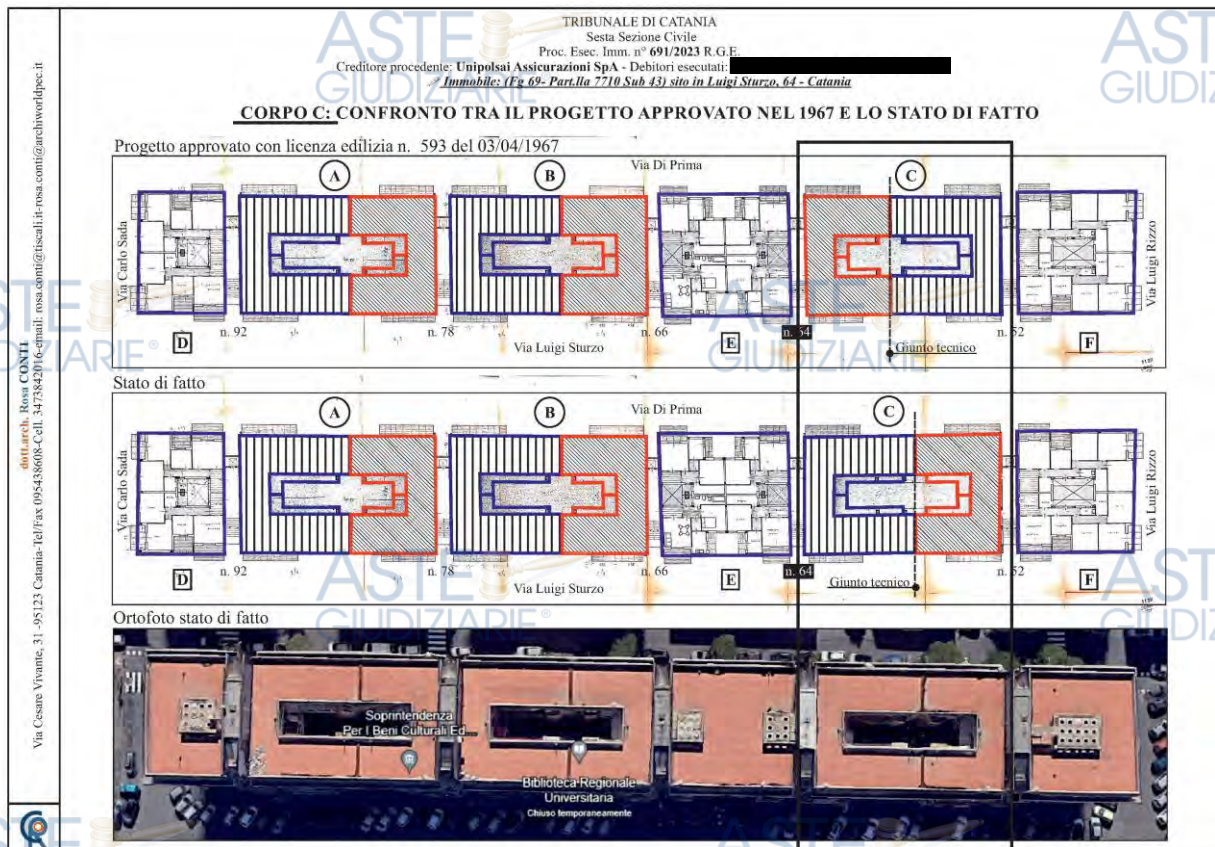
Rilievo stato di fatto **corpo C: 4 vani+accessori**

- 2- dalla planimetria catastale del 26/10/1973 che rispecchia perfettamente, per l'appartamento pignorato nel corpo C, la stessa distribuzione interna degli appartamenti ubicati, nella medesima posizione, nel progetto del corpo A e del corpo B,
- 3- dal certificato di abitabilità del 1968 che nella descrizione degli appartamenti individua, entrando dal civico 54, sul lato nord-ovest, un appartamento di quattro vani più accessori piuttosto che uno di tre vani più accessori come avrebbe dovuto essere da progetto approvato.

12



1967 e lo stato di fatto (Allegato 2).



Arch. Rosa CONTI

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

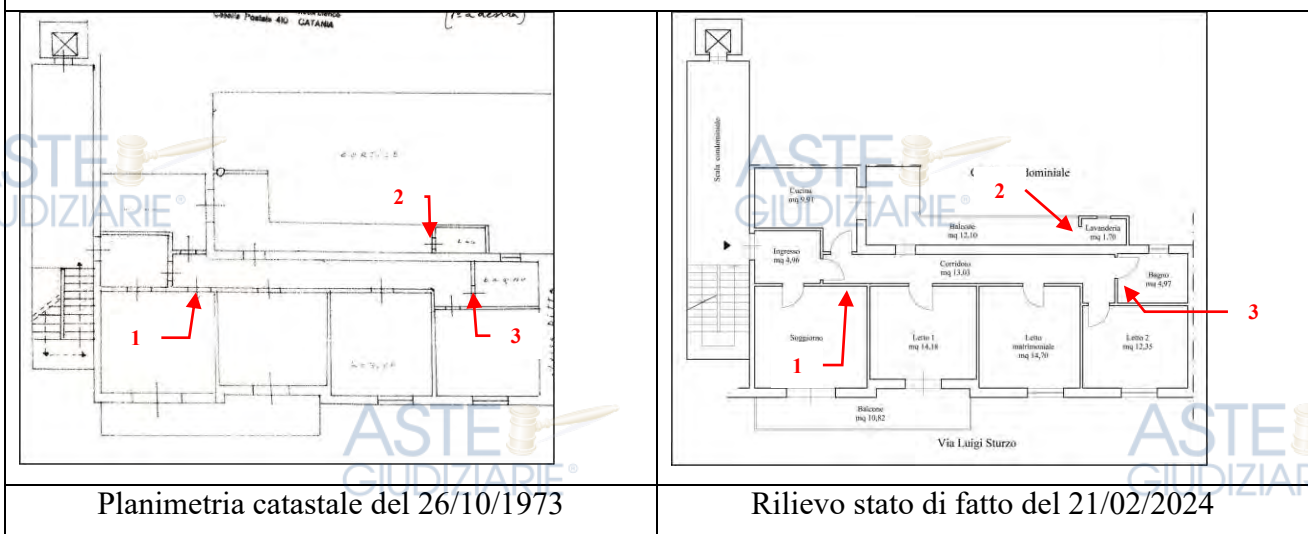
La scrivente ha inoltre eseguito delle ricerche sia presso gli uffici della Prefettura, poiché fino al 1972 le pratiche di denuncia di costruzione di strutture in cemento armato, con rilascio di successiva licenza d'uso, erano competenza della Prefettura di Catania, sia presso gli uffici del Genio Civile, sperando di trovare gli elaborati aggiornati almeno dal punto di vista strutturale, ma l'esito è stato negativo.

L'appartamento pignorato si trova quindi nel corpo C con ingresso dal civico 64 in posizione nord-ovest. Per quanto esposto sopra, al fine di verificare se sono state fatte delle modifiche dentro l'appartamento rispetto all'anno di costruzione, si prende a riferimento la planimetria catastale, che pur non essendo probatoria, descrive comunque lo stato di fatto a seguito dell'edificazione. Per-

2. [REDACTED]

3. [REDACTED]

### Confronto tra la **planimetria catastale** e il rilievo dello **stato di fatto**



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

14

[REDACTED] verosimilmente ai sensi dell'art. 36 del Dpr 380/2001, ovvero con un accertamento di conformità in quan-

Per quanto riguarda invece le piccole difformità emerse dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, successivamente, all'accertamento di conformità a livello condominiale, o

Alle spese su indicate [REDACTED] per la redazione degli elaborati necessari da presentare presso il Comune di Catania e l'aggiornamento catastale con procedura Docfa.



Arch. Rosa CONTI

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

k. **accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle Raccomandazioni generali per l'attività di esperto Mod 4/Rev).**

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

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

edifici, tra le via Luigi Sturzo, via Carlo Sada, via Giovanni Di Prima e via Luigi Rizzo. L'immobile si trova in pieno centro storico a pochi passi da piazza Stesicoro, dalla Stazione Centrale, e soprattutto in una zona ben servita da molte attività commerciali e dai mezzi di trasporto pubblico.

**L'appartamento**, ubicato al piano terzo, con ascensore, è luminoso ed è composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, tre vani letto di cui uno matrimoniale, un bagno e un corridoio. Completano l'appartamento, due balconi uno che affaccia su via Luigi Sturzo ed uno, in cui è ubicata la lavanderia, che affaccia nel cortile interno.

Tutti i vani prendono luce ed aria da finestre e/o porte –finestre, in particolare dei quattro vani che affacciano su via Luigi Sturzo, due sono dotati di finestre e due di porte finestre che aprono sul balcone. La cucina e il corridoio invece sono dotate di porte finestre che aprono nel balcone interno, mentre il bagno è dotato di finestra che apre anch'esso nel cortile interno.



Arch. Rosa CONTI

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

Gli **infissi esterni** sono in legno senza vetrocamera e oscurati da avvolgibili anch'essi in legno. Gli **infissi interni** sono in legno tamburato alcuni ciechi e alcuni con vetro.

La **pavimentazione** è in segato di marmo in tutta la casa, tranne nel bagno e nella cucina che è in ceramica. Le **pareti** sono tutte tinteggiate con pittura plastica, ad eccezione delle pareti del bagno e della cucina che sono rivestite con piastrelle di ceramica.

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

L'appartamento è dotato di **impianto di riscaldamento autonomo** alimentato con le bombole e termosifoni in alluminio.

L'acqua calda si ottiene con lo scaldabagno elettrico

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 **€ 3.000,00**

Nel suddetto complesso è stato costituito un **condominio** ed i millesimi di proprietà dell'appartamento pignorato, rispetto al complesso sono **7**, mentre rispetto alla scala in cui è ubicato l'immobile pignorato, sono **64**. L'importo annuo delle spese condominiali è € 609,45, pari a € 51,00 mensili (importo arrotondato).

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

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

La **superficie utile abitabile (Su)** dell'abitazione è pari a **mq 92,16**, ed è così suddivisa:

	ambienti unità immobiliare	Superficie Utile [mq]
Piano 3	Ingresso	4,96
	Soggiorno	16,36
	Cucina	9,91
	Vano Letto 1	14,18
	Vano letto 2	12,35
	Vano letto matrimoniale	14,70
	Bagno	4,97
	Corridoio	13,03
	Lavanderia	1,70
	<b>Totale Superf. Utile abitazione</b>	<b>92,16</b>
Piano 3	Balcone via Luigi Sturzo	10,82
	Balcone cortile interno	12,10
	<b>Totale aree scoperte</b>	<b>22,92</b>



Arch. Rosa CONTI

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

Superficie commerciale: ai fini della stima è stata calcolata la **superficie commerciale (Sc)**, data dalla superficie abitativa lorda, compresa quindi la superficie occupata dai muri perimetrali e dai tramezzi interni nonché dalle superfici degli accessori. Nella fattispecie, la superficie commerciale è stata ricavata adottando il seguente criterio:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise fino allo spessore max di cm 50;
- 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise, fino allo spessore max di cm 25.

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

APPARTAMENTO					
Immobile		Superficie effettiva lorda	Coefficienti di ragguaglio	Superficie convenzionale	
Appartamento p. 3	mq	109,22	1,00	mq	109,22
Balcone su via Luigi Sturzo	mq	11,35	0,25	mq	2,84
Balcone su cortile interno	mq	12,60	0,25	mq	3,15
<b>Tot. superfici</b>	mq	133,17		<b>mq</b>	<b>115,21</b>

mq.

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

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 – 95123 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 un importo pari a **€ 700,00 mensili**.

<i>Reddito lordo annuo:</i>	€ 700,00 x 12 =	€ 8.400,00
<i>Detrazione per spese di manutenzione:</i>	€ 8.400,00 x 25% =	€ 2.100,00
<i>Reddito annuo netto:</i>	€ 8.400,00 - € 2.100,00 =	€ 6.300,00
<i>Valore stimato</i>	: € 6.300,00/0.035 =	€ 180.000,00

### Metodo per confronto dei valori unitari

Tale metodo consente di stabilire il probabile valore dell’immobile in esame attraverso l’analogia con altri immobili aventi caratteristiche simili e presenti nella zona in esame. Da informazioni raccolte in loco, da conoscenze personali del mercato di compravendita di unità immobiliari ubicati in posizione analoga e con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili all’immobile in questione si ritiene opportuno assumere come parametro di stima il valore unitario di **€ 1.700,00** per ogni metro quadrato di superficie commerciale.

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

COEFFICIENTI DI CORREZIONE			
Edificio		Unità immobiliare	
Vetustà	Stato di conservazione	Riscaldamento autonomo	Piano
0.95	0.95	1.05	0.98

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

$$\text{coeff. globale unico} = 0,928$$

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

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

$$V_a = \text{mq } 115 \times \text{€ } 1.700,00/\text{mq} \times 0,928 = \text{€ } 181.424,00$$



Arch. Rosa CONTI

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

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

$$(\text{€ } 180.000,00 + 181.424,00) / 2 = \text{€ } 180.712,00$$

Il probabile valore di mercato del cespite pignorato a cui è pervenuta la sottoscritta è pari a € 180.712,00 a cui vanno decurtati i seguenti importi:

- € 1.160,00 per regolarizzare la diversa distribuzione degli spazi interni con una CILA in sanatoria, comprensivi dei diritti di segreteria;
- € 2.000,00 per onorario professionista per la redazione degli elaborati necessari da presentare presso gli enti competenti.
- € 3.000,00 per adeguare l'impianto elettrico alla normativa vigente;

Applicando la decurtazione di cui sopra pari a € 6.160,00 il probabile valore commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima, a cui è pervenuta la sottoscritta, è pari a:

$$\text{€ } 180.712,00 - 6.160,00 = \text{€ } 174.552,00$$

Al fine di tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e considerata la mancata conformità edilizia al progetto approvato (vedi paragrafo *i*), l'esperto ritiene opportuno applicare, al valore stimato, una riduzione del 20%, ottenendo così il seguente probabile valore di mercato del bene pignorato

$$\text{€ } 174.552,00 - 20\% = \text{€ } 139.641,60$$

Che si arrotonda [REDACTED] Euro centoquarantamila/00)

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

Per le caratteristiche tipologiche dell'immobile pignorato, si ritiene più opportuno, più conveniente ma soprattutto più appetibile, procedere alla vendita in un **unico lotto**.

o. *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) dell'immobile sito in Catania in via Luigi Sturzo n. 64.



Arch. Rosa CONTI

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

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

L'immobile pignorato è di proprietà di [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED], ciascuno per la quota di 1/2. La quota di pertinenza di parte esecutata **copre il 100% del valore stimato**

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

L'immobile pignorato è un bene in quota, ma **non è stato necessario effettuare un progetto di divisione** in quanto la quota dei debitori esecutati copre il 100% dell'immobile pignorato



Arch. Rosa CONTI

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

**Conclusioni**

Il sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva e le ricerche effettuate presso gli enti competenti, hanno permesso di espletare il mandato conferito dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione alla sottoscritta arch. Rosa Conti che, sinteticamente, conclude asserendo quanto segue:

■ **DEBITORI ESECUTATI:**

1. [REDACTED] **proprietario per 1/2**, in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED].
2. [REDACTED] **proprietaria per 1/2**, in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED].

■ **CREDITORE PROCEDENTE:**

**UNIPOLSAI ASSICURAZIONI SPA** con sede a Bologna C.F. 00818570012

■ **IMMOBILE PIGNORATO**

**Appartamento** per civile abitazione, nel Comune di Catania, in via Luigi Sturzo, 64 al piano terzo di un edificio costruito intorno alla fine degli anni '60, costituito da un ingresso, da cui si accede al soggiorno e al corridoio, un vano cucina, tre vani letto di cui uno matrimoniale e un bagno. Completano l'appartamento due balconi, uno che affaccia sulla via Luigi Sturzo e uno, che affaccia nel cortile condominiale, in cui è ubicata la lavanderia

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

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

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

L'immobile pignorato risulta in capo al debitore esecutato per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]

■ **CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI**

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

CRONOLOGIA CONTINUITA' TRASCRIZIONI				
	Data	Tipologia Atto	Reg part./Reg Gen	Pubblico Uff.
1	17/03/1988	Atto di compravendita (Foglio 69 part.IIa 7710 sub 43)	8427/11286	Sebastiana Scirè Risichella



Arch. Rosa CONTI

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

■ *TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI*

- **ISCRIZIONE del 17/03/1988 Variata in data 27/12/2004 di Ipoteca volontaria.** Registro particolare 1111 Registro generale 11287.
- **TRASCRIZIONE del 27/09/1990 variata in data 27/11/2001 di Pignoramento esattoriale.** Registro particolare 31304 Registro generale 40409.
- **ISCRIZIONE del 04/04/2013 di Ipoteca volontaria.** Registro particolare 1323 Registro generale 18689.
- **TRASCRIZIONE del 03/05/2013 di Ordinanza di sequestro conservativo.** Registro particolare 19540 Registro generale 23864.
- **ANNOTAZIONE del 23/06/2020 di Sentenza Condanna Esecutiva.** Registro particolare 7533 Registro generale 23650.
- **TRASCRIZIONE del 06/12/2023 di Verbale di pignoramento immobili.** Registro particolare 44445 Registro generale 59516.

■ *CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA*

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

■ *REGOLARITA' URBANISTICA*

Dalle informazioni ricevute presso l'Archivio Storico e l'Archivio Generale del Comune di Catania l'esperto ha verificato che l'edificio in cui è ubicato l'immobile pignorato è stato realizzato, a seguito di **Licenza edilizia n. 593 del 03/04/1967 e Provvedimento n. 1766 del 05/08/1967** per cambio intestazione del progetto approvato e successivo **Certificato di abitabilità del 19/06/1968**.

Dal confronto degli elaborati grafici del progetto approvato con lo stato di fatto, è stato riscontrato che la costruzione in cui è ubicato l'appartamento pignorato **non è conforme al progetto approvato**, oltre a presentare qualche lieve difformità nella distribuzione degli ambienti interni rispetto alla planimetria catastale.

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** per civile abitazione, nel Comune di Catania, in via Luigi Sturzo, 64 al piano terzo di un edificio costruito intorno alla fine degli anni '60, costituito da un ingresso, da cui si accede al soggiorno e al corridoio, un vano cucina, tre vani letto di cui uno matrimoniale e un bagno. Completano l'appartamento due balconi, uno che affaccia sulla via Luigi Sturzo e uno, che affaccia nel cortile condominiale, in cui è ubicata la lavanderia. L'immobile è meglio identificato al N.C.E.U. del Comune di Catania *Foglio di mappa 69, Part.III 7710 sub 43 Cat. A/2, cl. 6*, consistenza **6 vani**, rendita € **945,12**, Superficie Totale mq **113 mq**, Superficie escluse aree scoperte **106 mq** – Via Luigi Sturzo n. 64 – Catania.

Valore stimato  
del cespite:**€140.000,00****Allegati.**

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

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

**Catania, 01/06/2024****Esperto Stimatore**  
dott. arch. Rosa CONTI

Arch. Rosa CONTI

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