TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE
Esecuzioni mobiliari e immobiliari

R.G.E. n° 536/2023

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

"STIMA BENI IMMOBILI"

[redacted]

Procedura Esecutiva Immobiliare

Promossa da:
LUZZATTI POP NPLS 2021 SRL

nei confronti di

[redacted]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **dott.ssa CRISTIANA DELFA**

[redacted]

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

ESPERTO STIMATORE:
dott. arch. ROSA CONTI

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

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

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI MOBILIARI E IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare: **Procedura esecutiva n. 536/2023 R.G.Es.**

Creditore Procedente: **LUZZATTI POP NPLs 2021 Srl**

Debitori Esecutati: [redacted]

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Cristiana DELFA**

Custode Giudiziario: **Avv. Raffaele RAMBO**

Esperto Stimatore: **Arch. Rosa CONTI**

-CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO-
Stima beni immobili

CHECK LIST RESOCONTO COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE 5

SOPRALLUOGO 5

RISPOSTE AI QUESITI DI CUI AL MANDATO 6

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. 6
b. 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. 7
c. 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. 9
d. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi. 9
e. 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(le ispezioni ipotecarie debbono essere condotte in modo da risalire fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, per consentire di raggiungere un ragionevole grado di certezza circa la

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

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). 11

f. segnali tempestivamente al giudice l'impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente. 12

g. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento. 12

h. provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario. 13

i. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente 15

j. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità 15

k. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 dpr n 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; 17

l. verifichi, inoltre, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. 17

m. In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota. 17

n. Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico; 18

o. Verifichi l'esistenza di formalità vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente; 18

p. Verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 18

q. Accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziali relativi al bene pignorato; 19

r. accerti 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 (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD.4/REV). 19

s. 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

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

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

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".

20

t. determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 cpc nuova formulazione); 23

u. Tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato; 26

v. 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". 27

w. alleghi 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. 27

x. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura. 27

y. . 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. 28

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. 28

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'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente. 28

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

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

Premessa

Con atto di pignoramento depositato, telematicamente, presso la cancelleria del Tribunale di Catania, il 10/09/2023 la società Luzzatti Pop NPLs 2021 Srl chiedeva, a mezzo del suo legale, Avv. Marianna Bennati, di voler sottoporre ad esecuzione forzata, per l'espropriazione, gli immobili, di proprietà dei sig.ri [redacted] I beni pignorati sono quelli di seguito descritti:

1. *"Appartamento posto al primo piano dell'edificio, scala B, e composto da 3 vani ed accessori. Confinante: con altro appartamento del piano di proprietà della '[redacted] Srl", con la detta via e con cortile condominiale, salvi migliori confini. In catasto al Foglio 37 particella 559 sub 12, via Carico s.n., piani 1°, categoria A/2, classe 7°, vani 3,5, RC Euro 262,10.*
2. *Garage posto al piano cantinato dell'edificio dell'estensione di circa 23 (ventitré) metri quadrati. Confinante: con la detta via, con corsia di accesso condominiale, e con altro garage di proprietà della [redacted] Srl", salvi migliori confini. In catasto al Foglio 37 particella 559 sub 26, via Carico s.n., piano S1, categoria C/6, classe 6°, mq 23, RC Euro 76,02."*

Il G.E. Cristiana Delfa, in data 29/08/2025 ha nominato, quale esperto per la stima degli immobili, la sottoscritta arch. Rosa Conti, la quale, ricevuta, nello stesso giorno, a mezzo pec, la suddetta nomina, in data 01/09/2025 prestava il giuramento di rito e dichiarava di accettare l'incarico (per via telematica) come da verbale che si allega alla presente relazione (Allegato 8).

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

- Decreto di nomina dell'esperto stimatore;
- Decreto di nomina del Custode avv. Parasiliti Chiara Lucia, nominato contestualmente all'esperto e sostituito in data 16/09/2025 dall'avv. Raffaele Rambo;
- Atto di pignoramento immobiliare depositato telematicamente il 10/09/2023 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 12/09/2023;
- Istanza di vendita depositata telematicamente in data 13/10/2023;
- Certificazione notarile (L. n. 302/1998), del 05/10/2023 a firma del notaio Niccolò Tiecco.

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

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

Check list resoconto completezza della documentazione ipocatastale

In ottemperanza al mandato conferito dall'Ill.mo Giudice, l'esperto stimatore ha proceduto all'acquisizione della documentazione ipocatastale, comprensiva di visura e planimetria catastale, visura ipotecaria e titoli di provenienza, provvedendo alla loro organizzazione in forma di check-list e al relativo deposito telematico in data 30/09/2025.

Sopralluogo

L'esperto stimatore, ha quindi contattato il custode giudiziario Avv. Raffaele Rambo, per coordinare l'inizio delle operazioni peritali e in data 22/09/2025 ha provveduto a comunicare, al creditore procedente e al custode giudiziario, mediante posta elettronica certificata (PEC) e ai debitori esecutati, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, l'avvio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 09/10/2025 alle ore 16.00.

Nella medesima comunicazione, l'esperto ha invitato il debitore a prendere contatto con il legale del creditore procedente, al fine di verificare la possibilità di addivenire a un accordo per consentire l'eventuale sospensione della procedura esecutiva in corso, evitando così la vendita dell'immobile pignorato.

Così come stabilito, **in data 09 Ottobre 2025 alle ore 16.00,** l'esperto si recava presso gli immobili pignorati.

In tale occasione era presente, oltre alla scrivente, arch. Rosa Conti e il suo collaboratore, il geom. Marcello Cantone, l'avv. Raffaele Rambo, in qualità di custode giudiziario.

Nel corso dell'incontro l'esperto non ha potuto procedere all'esecuzione del sopralluogo, in quanto nessun soggetto era presente per la parte esecutata. A seguito della verifica della ricezione delle raccomandate inviate ai debitori, è emerso che la sig.ra [redacted] aveva ricevuto la raccomandata in data 01/10/2025, mentre quella indirizzata al sig. [redacted] risultava ancora in giacenza presso l'ufficio postale. Per tali motivi, l'esperto e il custode giudiziario provvedevano alla redazione del relativo verbale di sopralluogo e disponevano il rinvio delle operazioni peritali a data da destinarsi.

Successivamente l'esperto è riuscito a contattare la debitrice sig.ra [redacted] e il suo legale di fiducia, con il quale veniva concordata la data per eseguire il nuovo sopralluogo.

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

In data 16/10/2025 l'esperto ha quindi provveduto a comunicare, al creditore procedente, ai debitori esecutati e al custode giudiziario, mediante posta elettronica certificata (PEC) la data del sopralluogo, fissata per il giorno 27/10/2025 alle ore 16.00.

Così come stabilito, **in data 27 Ottobre 2025 alle ore 16.00,** l'esperto si recava presso gli immobili pignorati.

In tale occasione erano presenti, oltre alla scrivente, arch. Rosa Conti e il suo collaboratore, il geom. Marcello Cantone, l'avv. Raffaele Rambo, in qualità di custode giudiziario e il Sig. [redacted] in qualità di parte esecutata accompagnato dal suo procuratore legale l'avv. Andrea Pulvirenti. .

L'esperto, insieme al suo collaboratore, hanno eseguito il rilievo planimetrico e fotografico dell'unità immobiliare oggetto di stima, verificando, contestualmente, la corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale depositata al catasto fabbricati. Nel corso delle operazioni peritali è stato altresì accertato il rilevante stato di deterioramento dell'immobile, conseguente ad un evento incendiario, occorso nel luglio 2023, che ha interessato la parte sud dell'unità abitativa. Per tale motivo, alla data del sopralluogo, l'immobile risultava non abitato.

Ultimate le operazioni relative all'unità abitativa, l'esperto ha proceduto all'esame del vano garage ubicato al piano seminterrato, eseguendo il rilievo planimetrico e fotografico dello stesso e verificando la conformità con la relativa planimetria catastale.

Le operazioni peritali si concludevano alle ore 16.55 redigendo apposito verbale che si allega alla presente relazione (Allegato 8).

Risposte ai quesiti di cui al mandato

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.*

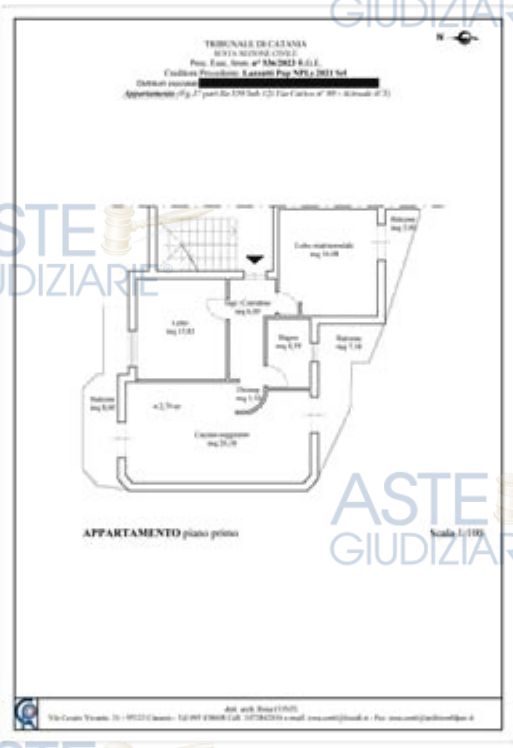
Sono state acquisite ed allegate le **certificazioni catastali** (Allegato 3), le **ispezioni ipotecarie** (Allegato 6) e i **titoli di provenienza** (Allegato 4), procedendo alle relative indagini sulla scorta della documentazione esaminata, senza limitarsi al mero recepimento degli accertamenti contenuti nella relazione notarile.

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

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

I beni pignorati ubicati nel comune di Acireale (CT) consistono in:

1. **Appartamento per civile abitazione** (Fg 37 part.lla 559 sub 12), al piano primo ubicato al civico n. 89 di via Carico nel comune di Acireale (CT). L'unità immobiliare è composta da: ingresso su corridoio, due camere da letto di cui una matrimoniale, un disimpegno, una cucina soggiorno e un bagno. Completano l'appartamento due piccoli balconi sul prospetto sud e un balcone sul prospetto nord.



Comune di **ACIREALE**								
Foglio	Part.lla	Sub	Categ.	Classe	Vani /Consistenza	Rendita	Sup. Catastale Totale	Sup. Catastale Escluse aree scoperte
37	**559**	**12**	**A/2**	7	3,5 vani	€ 262,10	86 mq	81 mq
Intestato	[redacted]							
Indirizzo	Via Carico, s.n. Scala B - Piano 1							

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

Come desunto dal sopralluogo effettuato in data 27/10/2025 l'immobile pignorato **confina**:

a nord: con cortile condominiale;

ad est: con vano scala condominiale e con proprietà [redacted];

a sud: con area condominiale;

ad ovest: con proprietà [redacted]

2. **Garage** (Fg 37 part.lla 559 sub 26), al piano seminterrato al civico n. 89/A di via Carico nel comune di Acireale (CT). L'immobile di forma regolare ha le dimensioni di circa mq 23.



Comune di **ACIREALE**								
Foglio	Part.lla	Sub	Categ.	Classe	Vani /Consistenza	Rendita	Sup. Catastale Totale	Sup. Catastale Escluse aree scoperte
37	**559**	**26**	**C/6**	6	23 mq	€ 76,02	26 mq	/
Intestato	[redacted]							
Indirizzo	Via Carico, s.n. - Piano S1							

Come desunto dal sopralluogo effettuato in data 27/10/2025 l'immobile pignorato **confina**:

a nord: con proprietà [redacted]

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

ad est: con terrapieno;

a sud: con corsia di manovra;

ad ovest: con proprietà [redacted]

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

La scrivente ha verificato la correttezza dei dati riportati nel pignoramento e nella nota di trascrizione, accertando altresì che il pignoramento **ha colpito gli interi immobili**, **di proprietà di [redacted] ciascuno per la quota di 1/2.**

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

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

E' stato verificato che gli immobili, oggetto di pignoramento, sono di proprietà di:

1. [redacted] proprietario per **1/2**
2. [redacted] proprietaria per **1/2**

L'immobile è pervenuto a parte esecutata a seguito di Atto di compravendita del 10/07/2009 rogito del notaio Marco Cannizzo repertorio n. 43095, raccolta n. 24956 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 14/07/2009 al registro particolare n 25856 e registro generale n 41635 tra [redacted] (Acquirenti) e [redacted] Srl (venditore).

Con il suddetto atto i sig.ri [redacted] acquistavano: *"…..unità immobiliari facenti parte dell'edificio sito in Acireale, Frazione Santa Maria Ammalati, via Carico n. 89, e precisamente:*

- ***Appartamento** posto al primo piano, scala B, e composto da tre vani ed accessori. Confinane: con altro appartamento del piano di proprietà della [redacted] Srl", con la detta via e*

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

con cortile condominiale, salvi migliori confini. In catasto al foglio 37, particella 559, sub 12, via Carico n. 17, piani 1°, categoria A/2, classe 7°, vani 3,5, rendita catastale euro 262,10.

- ***Locale garage** posto al piano cantinato dell'estensione di circa 23 (ventitre) metri quadrati. Confinante: con la detta via, con corsia di accesso condominiale, e con altro garage di proprietà della "[redacted] SRL", salvi migliori confini. In catasto al foglio 37, particella 559 sub 26, via Carico, piano S1, categoria C/6, classe 6, mq 23, rendita catastale 76,02"*

I debitori esecutati [redacted] hanno contratto matrimonio il 18/07/2009 in Acireale, scegliendo il **regime della separazione dei beni**. Con provvedimento del Tribunale di Catania in data 03/02/2021 è stata omologata la **separazione consensuale** tra i coniugi. In data 12/02/2025 [redacted] hanno presentato ricorso al Tribunale di Catania per ottenere la **cessazione degli effetti civili del matrimonio**. (Estratto di matrimonio n. 223 P.2 S A anno 2009.)

Nota dell'esperto:

Si evidenzia che nell'atto di compravendita del notaio Cannizzo:

- La descrizione dell'appartamento riporta il numero civico 17; tuttavia, dallo stato di fatto si rileva che il civico corretto è l'89.
- Nell'individuazione dei confini dell'appartamento e del locale garage, indica per entrambi la contiguità con la Via Carico. Tuttavia, a seguito del sopralluogo, la scrivente rileva che le due unità immobiliari non confinano direttamente con la suddetta via, bensì con proprietà appartenenti a terzi.

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

*e. **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(le ispezioni ipotecarie debbono essere condotte in modo da risalire fino al primo atto di 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).*

E' stata accertata l'esatta provenienza dei beni pignorati ovvero, il cespite è pervenuto a parte esecutata [redacted] a seguito di atto di compravendita del 10/07/2009 rogito del notaio Marco Cannizzo repertorio 43095**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 14/07/2009 al registro particolare n 25856 e registro generale n 41635** tra [redacted] (Acquirenti) e [redacted] Srl (venditore).

A [redacted] Srl l'immobile è pervenuto per averlo costruito su terreni acquistati:

1. Fabbricato fg 37 part.lle 23 – 37-24 e Terreno fg 37 part.lla 36: a seguito di atto di compravendita del 19/09/2002 rogito notaio Marco Cannizzo repertorio 24274 **trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 08/10/2002 al registro particolare n 28322 e registro generale n 37677** tra [redacted] (Acquirente) e [redacted] (Venditori) e Accettazione tacita di eredità del 19/09/2002 notaio Marco Cannizzo repertorio 24274 **trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 14/08/2014 al registro particolare n 22966 e registro generale n 31397** tra [redacted] da una parte e [redacted] dall'altra.
2. Terreno fg 37 part.lla 35: a seguito di atto di compravendita del 21/10/2003 rogito notaio Marco Cannizzo repertorio 26939 **trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 11/11/2003 al registro particolare n 32011 e registro generale n 44878** tra [redacted] Srl (Acquirente) e [redacted] (Venditori)
3. Terreno fg 37 part.lle 479-478: a seguito di atto di permuta del 27/10/2003 rogito notaio Marco Cannizzo repertorio 26979 **trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 03/12/2003 al registro particolare n 34675 e registro generale n 49040** tra [redacted] Srl da una parte e [redacted] dall'altra.

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

ESISTE quindi e risulta regolare la continuità delle trascrizioni, nel ventennio antecedente la data del pignoramento, come di seguito schematizzato

CRONOLOGIA CONTINUITA' TRASCRIZIONI				
	Data	Tipologia Atto	Reg part./Reg Gen	Pubblico Uff.
1	**14/08/2014**	Accettazione tacita di eredità (Fg 37 part.lla 36)	22966/31397	Marco Cannizzo
2	**14/07/2009**	Atto di compravendita (fg 37 part.lla 559 sub 12 e 26)	25856/41635	Marco Cannizzo
3	**03/12/2003**	Atto di permuta (fg 37 part.lla 479 e 478)	34675/49040	Marco Cannizzo
4	**11/11/2003**	Atto di compravendita (fg 37 part.lla 35)	32011/44878	Marco Cannizzo
5	**08/10/2002**	Atto di compravendita (fg 37 part.lla 23-37-24 e 36)	28322/37677	Marco Cannizzo

Si allega, alla presente, l'atto di compravendita di [redacted] del 10/07/2009 a firma del notaio Marco Cannizzo. (Allegato 4).

*f. 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.

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

Dalla visura ipotecaria del 23/09/2025, eseguita per gli immobili pignorati è stato desunto che su di essi gravano le seguenti trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli:

1. **ISCRIZIONE di ipoteca volontaria del 14/07/2009 registro particolare 10935 registro generale 41636** -Pubblico Ufficiale: Marco Cannizzo, Capitale: € 145.000, Durata 20 anni, **a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni** con sede in Ragusa C.F. 00026870881 per la quota di 1/1, **contro** [redacted] nato ad [redacted] per la quota di 1/2 per il diritto di proprietà e [redacted] per la quota di 1/2 per il diritto di proprietà

Unità negoziale n.1

Immobile n.1 *Acireale al Fg 37 part. 559* ***sub 12 (appartamento)***

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

Immobile n. 2 *Acireale al Fg 37 part. 559* ***sub 26 (garage)***

2. **TRASCRIZIONE del pignoramento del 12/09/2023 registro particolare 33076 registro generale 44199 -** Pubblico Ufficiale: Tribunale, a favore di **Luzzatti POP NPLs 2021 Srl** con sede in Milano C.F. 11912920961, per la quota di 1/1, **contro** [redacted] nato a[redacted] per la quota di 1/2 per il diritto di proprietà e [redacted] per la quota di 1/2 per il diritto di proprietà

Unità negoziale n.1

Immobile n.1 *Acireale al Fg 37 part. 559* ***sub 12 (appartamento)***

Immobile n. 2 *Acireale al Fg 37 part. 559* ***sub 26 (garage)***

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

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

1. **APPARTAMENTO** ubicato al piano primo Scala B, del Comune di Acireale (CT) *Foglio di mappa* ***37****, Part.lla* ***559*** *sub* ***12*** *Cat.* **A/2,** cl. **7,** consistenza **3,5 vani,** rendita **€ 262,10,** Superficie Totale **mq 86,** Superficie escluse aree scoperte **81 mq –** Via Carico s.n. – Acireale (CT)

Intestatari:

- [redacted] proprietario per **1/2**
- [redacted] proprietaria per **1/2**

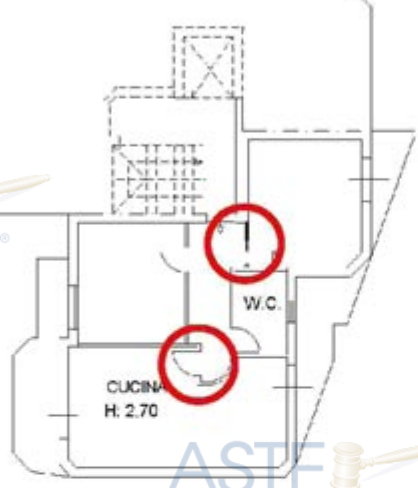
Nota dell'esperto:

- Nella visura catastale il numero civico non è indicato, ma durante il sopralluogo è stato accertato che il civico dell'ingresso pedonale è il numero 89.
- Dal confronto tra la planimetria catastale e quella dello stato di fatto si rileva che, nel vano letto matrimoniale, la porta scorrevole indicata in catasto è stata sostituita con una porta a battente;

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

inoltre, la porta del piccolo disimpegno che precede il vano cucina-soggiorno, presente nella planimetria catastale, risulta essere stata eliminata.

CONFRONTO TRA
LA PLANIMETRIA CATASTALE E LA PIANTA DELLO STATO DI FATTO

PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO	PIANTA DELLO STATO DI FATTO APPARTAMENTO
	

APPARTAMENTO piano primo

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

2. **GARAGE** ubicato al piano seminterrato, del Comune di Acireale (CT) *Foglio di mappa* ***37****, Part.lla* ***559*** *sub* ***26*** *Cat.* **C/6,** cl. **6,** consistenza **23 mq,** rendita **€ 76,02,** Superficie Totale **mq 26, –** Via Carico s.n. – Acireale (CT)

Intestatari:

- [redacted] proprietario per **1/2**
- [redacted] proprietaria per **1/2**

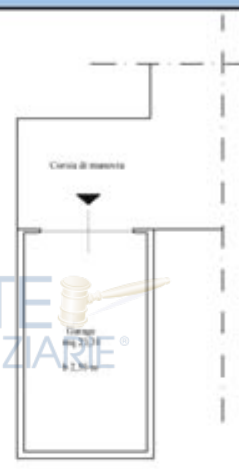
Nota dell'esperto:

- Nella visura catastale il numero civico non è indicato, ma durante il sopralluogo è stato accertato che il civico dell'ingresso carrabile è 89/A.

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

- Lo stato di fatto del garage è conforme alla planimetria catastale.

CONFRONTO TRA
LA PLANIMETRIA CATASTALE E LA PIANTA DELLO STATO DI FATTO

PLANIMETRIA CATASTALE **GARAGE**	PIANTA DELLO STATO DI FATTO **GARAGE**
	

GARAGE Piano cantinato

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

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

*i. 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.

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

Titoli autorizzativi.

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

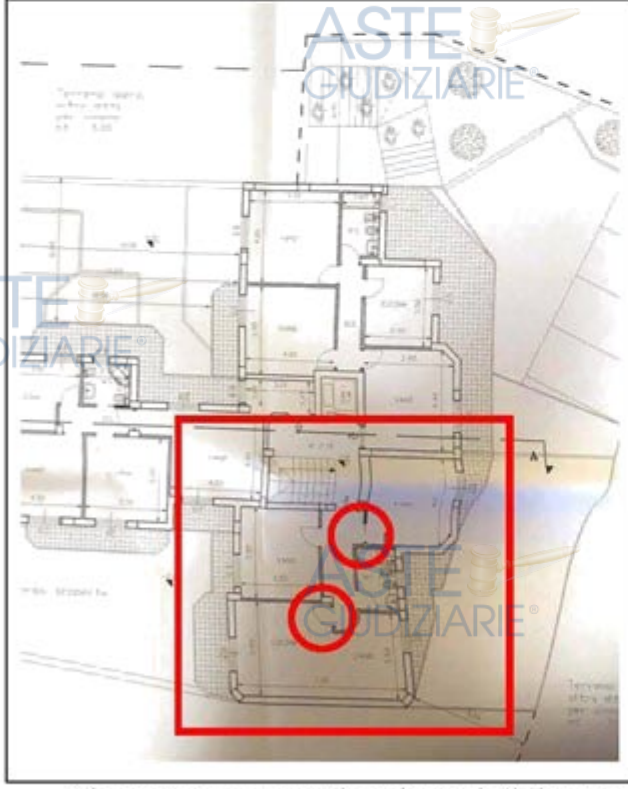
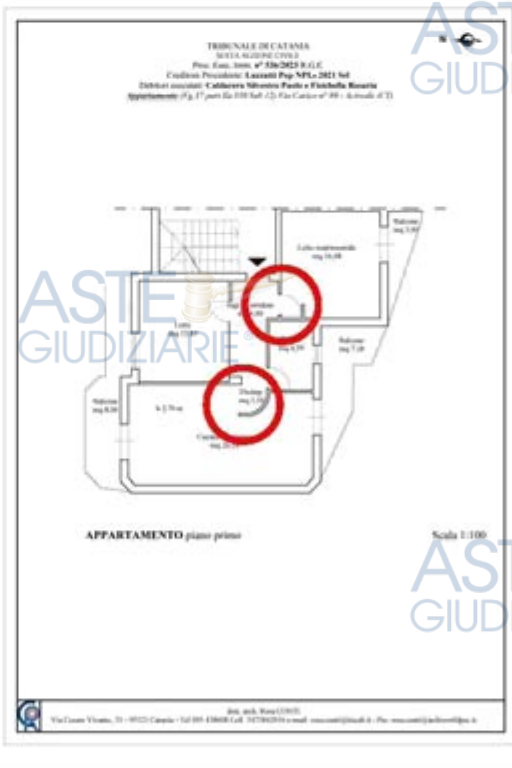
L'edificio è stato realizzato a seguito di **Concessione Edilizia n. 23 del 10/03/2005**, e successiva Denuncia di Inizio Attività (DIA) n° 017370 del 21/03/2008 e **Autorizzazione di abitabilità/agibilità n° 55 del 07/09/2009** (Allegato 5).

Conformità urbanistica

Appartamento

Dal confronto tra il progetto approvato e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, è stato accertato che l'unità immobiliare **è conforme a quanto previsto negli elaborati progettuali approvati**, **ad eccezione** della porta scorrevole indicata in progetto che è stata sostituita con una porta a battente e che la porta del piccolo disimpegno che precede il vano cucina-soggiorno, presente nella planimetria di progetto, risulta essere stata eliminata.

CONFRONTO TRA
LA PIANTA DI PROGETTO E LA PIANTA DELLO STATO DI FATTO

PIANTA DI PROGETTO	PIANTA DELLO STATO DI FATTO
	

Si tratta comunque di variazioni di lieve entità che possono essere facilmente regolarizzate.

Garage

Lo stato di fatto del garage è conforme al progetto approvato.

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

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

L'immobile pignorato non presenta abusi edilizi regolarizzabili ai sensi dell'art. 36 del dpr 380/2001, tuttavia la difformità riguardante ***la variazione delle porte interne*** è una difformità di lieve entità che può essere regolarizzata presso l'ufficio tecnico del Comune di Acireale presentando una CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria, e pagando una sanzione di **€ 1.000,00** oltre **€ 100,00** per diritti di segreteria. Si evidenzia che il suddetto importo potrebbe essere soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia.

Alle spese su indicate va aggiunto l'onorario del professionista di circa € **1.500,00** per la redazione degli elaborati necessari da presentare presso gli enti di competenza e l'aggiornamento catastale con procedura Docfa.

*l. verifichi, inoltre, ai fini **dell'istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. **40, 6^comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003** ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.*

L'immobile in questione non si trova nelle condizioni di cui all'art. 40 c.6 della L.47/85 né nelle condizioni di cui all'art. 46 c.5 del DPR 380/01.

*m. In caso di immobili abusivi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.*

Dalle verifiche effettuate, sull'immobile oggetto di esame, risulta che **non sono presenti abusi edilizi non sanabili.**

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

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

Allo stato attuale, **l'esperto non è a conoscenza dell'esistenza di vincoli urbanistici, paesaggistici, ambientali o di altra natura gravanti sull'immobile** oggetto della presente relazione.

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

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

1. **ISCRIZIONE di ipoteca volontaria del 14/07/2009 registro particolare 10935 registro generale 41636** - a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni per la quota di 1/1, **contro** [redacted] per la quota di 1/2 per il diritto di proprietà e [redacted] per la quota di 1/2 per il diritto di proprietà.
2. **TRASCRIZIONE del pignoramento del 12/09/2023 registro particolare 33076 registro generale 44199** - a favore di **Luzzatti POP NPLs 2021 Srl** per la quota di 1/1, **contro** [redacted] per la quota di 1/2 per il diritto di proprietà e [redacted] per la quota di 1/2 per il diritto di proprietà.

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

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico, e non vi è stata affrancazione da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà sui beni dei debitori esecutati, non è derivato da alcuno dei suddetti titoli, ma è di esclusiva proprietà di parte esecutata [redacted] **ciascuno per la quota di 1/2** in quanto derivato da **atto di compravendita**.

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

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

Il condominio è regolarmente costituito ed è amministrato dal Dott. Claudio Maccarrone, con studio professionale in viale Vittorio Veneto n° 75 - Catania, che ha fornito le seguenti informazioni (Allegato 7):

- I millesimi generali dell'appartamento sono 41,04 e quelli del garage sono 10,48;
- L'importo annuo delle spese condominiali ordinarie (appartamento+garage) sono € 510,00
- Allo stato attuale non ci sono lavori deliberati da eseguire.

Da quanto comunicato dall'amministratore del condominio di via Carico n. 89, **il totale dei residui di condominio non ancora pagati ammontano a circa € 8.194,39**.

L'esperto **non** è a conoscenza dell'esistenza di ulteriori procedimenti giudiziari in corso, gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

*r. accerti 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 (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD.4/REV**).*

In occasione del sopralluogo, l'immobile risultava disabitato, in quanto ancora danneggiato dall'incendio che lo ha interessato nel luglio 2023.

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

s. 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".*

Gli immobili pignorati sono ubicati in **via Carico n. 89**, nella frazione/località di **Santa Maria Ammalati**, ricompresa nel territorio comunale di **Acireale.** La zona prevalentemente residenziale è servita da esercizi commerciali di quartiere e servizi di prima necessità, oltrechè scuole primarie e secondarie di primo grado facilmente raggiungibili sia con mezzi privati sia tramite trasporto pubblico locale. L'area è servita da mezzi pubblici che garantiscono il collegamento con il centro cittadino.

L'edificio è stato realizzato a seguito di **Concessione Edilizia n. 23 del 10/03/2005**, e successiva Denuncia di Inizio Attività (DIA) n° 017370 del 21/03/2008 e **Autorizzazione di abitabilità/agibilità n° 55 del 07/09/2009** (Allegato 5). Dal punto di vista costruttivo, il fabbricato è realizzato con struttura portante intelaiata costituita da travi e pilastri.

Appartamento

L'appartamento, ubicato al primo piano con ascensore, è molto luminoso ed è composto da ingresso/corridoio, una cucina- soggiorno, due vani letto di cui uno matrimoniale, un piccolo disimpegno e un bagno. Completano l'unità immobiliare un balcone posto sul lato nord, nonché due balconi di dimensioni ridotte sul lato sud, tutti con affaccio su aree di pertinenza condominiale.

Tutti i vani prendono luce ed aria da finestre e/o porte –finestre che affacciano sull'area di pertinenza condominiale.

Gli **infissi esterni** sono in legno con vetro camera protette da persiane esterne anch'esse in legno, mentre gli **infissi interni** sono in legno tamburato ciechi. La **pavimentazione** è in gres, in tutti i vani, compreso bagno e cucina. Le **pareti** sono tutte tinteggiate, ad eccezione delle pareti dei

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

bagni e della cucina che sono rivestite con piastrelle di ceramica. Le pareti del servizio igienico e la parete della cucina sul lato sud, presentano ancora evidenti fenomeni di degrado riconducibili all'incendio che ha interessato il terreno limitrofo.

Il **bagno** è di forma regolare, dotato di wc, bidet, lavabo e vasca da bagno. Si evidenzia ancora una volta che si tratta del vano maggiormente compromesso dall'incendio, con danni significativi sia alle pareti che al soffitto (Allegato 1 - Foto 35 e 36).

L'appartamento è sprovvisto di impianto di riscaldamento e di termosifoni; tuttavia, è stata realizzata una predisposizione per l'istallazione dell'impianto alimentato dalle bombole di gas, poiché l'unità immobiliare non è servita dalla rete del gas metano.

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

Lo **stato di conservazione dell'edificio** condominiale risulta complessivamente **buono**, ad eccezione del prospetto sud, danneggiato dall'incendio del luglio 2023. Diversamente, **l'appartamento** presenta uno stato conservativo **mediocre**, a causa degli evidenti danni subiti in conseguenza dello stesso evento. Il suddetto incendio ha interessato anche il balcone della cucina sul lato sud, provocando il distacco delle piastrelle (Allegato 1-Foto 54-55), nonché il danneggiamento del muro esterno dell'abitazione e degli infissi esterni della cucina e del bagno (Allegato 1-Foto 51-52-53).

L'altezza utile interna dell'appartamento è di m 2,70.

La **superficie utile abitabile (Su)** dell'abitazione è pari a **mq 67,78,** ed è così suddivisa:

	ambienti unità immobiliare	Superficie Utile [mq]
Piano 1	Cucina-Soggiorno	26,18
	Vano letto	13,83
	Vano letto matrimoniale	16,08
	Ingresso/Corridoio	6,00
	Disimpegno	1,10
	Bagno	4,59
26.18	**Totale Superf. Utile abitazione**	**67,78**
Piano 1	Balcone nord	8,00
	Balcone sud	3,00
	Balcone sud	7,18
	Totale aree scoperte	**18,18**

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

Garage

Il garage è ubicato al piano seminterrato del fabbricato e vi si accede dal civico 89/A di via Carico, superando un cancello carrabile condominiale e percorrendo la rampa di accesso che conduce all'area destinata ai garage. L'accesso al garage pignorato avviene tramite una porta carrabile in ferro con apertura basculante, completa di guide laterali e sistema di sollevamento, che al momento del sopralluogo risultava in normale stato di conservazione e regolarmente funzionante.

L'interno si presenta con pavimentazione rivestita in piastrelle di ceramica, idonee all'uso carrabile, mentre le pareti risultano intonacate e tinteggiate con finitura civile. Il locale è dotato di altezza utile interna pari a m 2,50, tale da consentire un agevole ricovero di autoveicoli oltre che l'eventuale utilizzo di spazi accessori per deposito.

Dal punto di vista manutentivo, le condizioni generali possono definirsi buone; tuttavia, nel corso dell'ispezione visiva sono state riscontrate tracce di umidità di risalita capillare, evidenti sia alla base delle pareti sia in alcune porzioni della pavimentazione, con presenza di alonature, efflorescenze saline e localizzati segni di degrado delle finiture superficiali, fenomeni verosimilmente imputabili alla collocazione seminterrata del locale e alla naturale umidità del terreno circostante.

L'altezza utile interna del garage è di m 2,50.

La **superficie utile (Su)** del garage è pari a **mq 23,31.**

	Garage	Superficie Utile [mq]
Piano S1	garage	23,31
	Totale superficie	**23,31**

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;

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

- 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise, fino allo spessore max di cm 25.

In definitiva dal rilievo planimetrico degli immobili sono state ricavate le seguenti superfici commerciali:

APPARTAMENTO (piano primo)					
Immobile	**Superficie effettiva lorda**		**Coefficienti di ragguaglio**	**Superficie convenzionale**	
Piano 1	mq	79,92	1,00	mq	79,92
Balcone nord	mq	8,50	0,35	mq	2,97
Balcone sud	mq	3,25	0,35	mq	1,13
Balcone sud	mq	7,54	0,35	mq	2,64
Tot. superfici	mq	99,21		**mq**	**86,66**

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a 86,66 mq che si arrotonda **a 87,00 mq**.

GARAGE (piano seminterrato)					
Immobile	**Superficie effettiva lorda**		**Coefficienti di ragguaglio**	**Superficie convenzionale**	
Piano S1	mq	25,36	1,00	mq	25,36
Tot. superficie	mq	25,36		**mq**	**25,36**

La superficie commerciale del garage è pari a 25,36 mq che si arrotonda **a 25,00 mq**.

t. *determini il **valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 cpc nuova formulazione);*

APPARTAMENTO

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 aumen-

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

to. Si procede alla determinazione del valore di mercato attraverso la media aritmetica dei valori ottenuti con il metodo di stima per capitalizzazione del reddito (metodo indiretto o analitico) e con il metodo per confronto dei valori unitari (metodo diretto o sintetico).

Metodo per capitalizzazione del reddito

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

Si può ritenere congruo l'importo pari a **€ 350,00** mensili:

Reddito lordo annuo:	€ 350,00 x 12 =	€ 4.200,00
Detrazione per spese di manutenzione:	€ 4.200,00 x 25% =	€ 1.050,00
Reddito annuo netto:	€ 4.200,00 - € 1.050,00 =	€ 3.150,00
Valore stimato :	€ 3.150,00/0.0400 =	€ 78.750,00

Metodo per confronto dei valori unitari

Tale metodo consente di stabilire il probabile valore dell'immobile in esame attraverso l'analogia con altri immobili aventi caratteristiche similari e presenti nella zona in esame. Da informazioni raccolte in loco, da conoscenze personali del mercato di compravendita, di unità immobiliari ubicati in posizione analoga e con destinazione e caratteristiche, estrinseche ed intrinseche, assimilabili all'immobile in questione, si ritiene opportuno assumere come parametro di stima il valore unitario di **€ 1.000,00** per ogni metro quadrato di superficie commerciale.

Per determinare con maggiore precisione il valore di mercato dell'appartamento, è necessario applicare dei **coefficienti di correzione**. Tali coefficienti servono ad adeguare il valore medio, tenendo conto delle peculiarità intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali ad esempio: lo stato di conservazione, il piano, l'esposizione, la luminosità, la presenza di pertinenze (come balconi, terrazzi, cantine o box), nonché la qualità delle finiture e il contesto edilizio in cui l'immobile è inserito. L'applicazione di questi coefficienti consente di pervenire a una stima più coerente con le reali condizioni del bene e più aderente ai valori di mercato effettivamente praticati.

COEFFICIENTI DI CORREZIONE					
Edificio		Unità abitativa			
Vetustà	Stato di Conservazione	Piano 1	Luminosità	Riscaldamento	Stato di Conservazione
0.98	0,98	0,98	1,05	0.95	0,90

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

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

coeff. globale unico = 0,8449

Applicando il coefficiente di differenziazione globale alla superficie commerciale effettiva e considerando la quotazione di riferimento si ottiene il valore dell'appartamento:

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

Vi = mq 87,00 x € 1.000,00/mq x 0,8449= € 73.506,30

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

(€ 78.750,00+73.506,30)/2= € 76.128,15

GARAGE

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

Metodo per capitalizzazione del reddito

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

Si può ritenere congruo l'importo pari a **€ 80,00** mensili:

Reddito lordo annuo:	€ 80,00 x 12 =	€ 960,00
Detrazione per spese di manutenzione:	€ 960,00 x 25% =	€ 240,00
Reddito annuo netto:	€ 960,00 - € 240,00 =	€ 720,00
Valore stimato :	€ 720,00/0.04 =	€ 18.000,00

Metodo per confronto dei valori unitari

Tale metodo consente di stabilire il probabile valore dell'immobile in esame attraverso l'analogia con altri immobili aventi caratteristiche similari e presenti nella zona in esame. Da informazioni raccolte in loco, da conoscenze personali del mercato di compravendita, di unità immobiliari ubicati in posizione analoga e con destinazione e caratteristiche, estrinseche ed intrinseche,

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

assimilabili all'immobile in questione, si ritiene opportuno assumere come parametro di stima il valore unitario di **€ 700,00** per ogni metro quadrato di superficie commerciale.

Valore immobile = Sup. commerciale x Valore unitario

Vi = mq 25,00 x € 700,00/mq= € 17.500,00

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

(€ 18.000,00+17.500,00)/2= € 17.750,00

Il probabile valore commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima, a cui è pervenuta la sottoscritta, è pari a € 17.750,00

LOTTO UNICO: APPARTAMENTO +GARAGE

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

€ 76.128,15+€ 17.750,00= € 93.878,15

Il probabile valore di mercato del cespite pignorato a cui è pervenuta la sottoscritta è pari a € 93.878,15 a cui vanno decurtati i seguenti importi:

- € 1.100,00 per regolarizzare le difformità interne con una CILA in sanatoria, comprensivi dei diritti di segreteria;
- € 1.500,00 per onorario professionista per la redazione degli elaborati necessari da presentare presso gli uffici di competenza e per aggiornamento catastale con procedura Docfa.
- € 2.000,00 per adeguare l'impianto elettrico alla normativa vigente.
- € 8.194,39 per oneri condominiali.

Applicando la decurtazione di cui sopra pari a € 12.794,39 il probabile valore commerciale del cespite, oggetto di stima, a cui è pervenuta la sottoscritta, è pari a:

€ 93.878,15– € 12.794,39 = € 81.083,76

u. ***Tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;***

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

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

€ 81.083,76– 15% = € 68.921,19

Il suddetto valore si arrotonda ad **€ 69.000,00 (Euro sessantanovemila/00)**

*v. 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".*

Considerata l'analisi delle caratteristiche **intrinseche ed estrinseche** degli immobili oggetto di pignoramento, si ritiene opportuno, nonché economicamente più vantaggioso e commercialmente più appetibile, procedere alla **vendita in un unico lotto.**

*w. alleghi 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.*

In formato digitale si allegano **idonea documentazione fotografica** (Allegato 1) e **planimetria catastale** (Allegato 3) degli immobili siti in **Acireale (CT), via Carico n. 89 e 89/A**, al fine di fornire un quadro completo e dettagliato dello stato di fatto e della conformazione degli immobili oggetto di stima.

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

Gli immobili pignorati sono di proprietà di [redacted] **ciascuno per la quota di 1/2**. La quota di pertinenza dei debitori esecutati **copre il 100% del valore stimato**.

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

*y. nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*
A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo 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'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente

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

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

CONCLUSIONI

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

- *DEBITORI ESECUTATI:*
  1. [redacted] proprietario per **1/2**
  2. [redacted] proprietaria per **1/2**
- *CREDITORE PROCEDENTE:*

  LUZZATTI POP NPLs 2021 SRL con sede in Milano C.F. 11912920961
- *IMMOBILI PIGNORATI*

  Il pignoramento ha colpito le seguenti unità immobiliari nel Comune di Acireale (CT):
  1. **Appartamento per civile abitazione** (Fg 37 part.lla 559 sub 12), al piano primo ubicato al civico n. 89 di via Carico nel comune di Acireale (CT). L'unità immobiliare è composta da: ingresso su corridoio, due camere da letto di cui una matrimoniale, un disimpegno, una cucina soggiorno e un bagno. Completano l'appartamento due piccoli balconi sul prospetto sud e un balcone sul prospetto nord.
  2. **Garage** (Fg 37 part.lla 559 sub 26), al piano seminterrato al civico n. 89/A di via Carico nel comune di Acireale (CT). L'immobile di forma regolare ha le dimensioni di circa mq 23.
- *CORRISPONDENZA TRA PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE*

  C'è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione
- *PROPRIETA' IN CAPO AI DEBITORI ESECUTATI*

  L'immobile pignorato risulta in capo ai debitori esecutati [redacted] **ciascuno per la quota di 1/2**.
- *CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI*

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

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

CRONOLOGIA CONTINUITA' TRASCRIZIONI				
	Data	Tipologia Atto	Reg part./Reg Gen	Pubblico Uff.
1	**14/08/2014**	Accettazione tacita di eredità (Fg 37 part.lla 36)	22966/31397	Marco Cannizzo
2	**14/07/2009**	Atto di compravendita (fg 37 part.lla 559 sub 12 e 26)	25856/41635	Marco Cannizzo
3	**03/12/2003**	Atto di permuta (fg 37 part.lla 479 e 478)	34675/49040	Marco Cannizzo
4	**11/11/2003**	Atto di compravendita (fg 37 part.lla 35)	32011/44878	Marco Cannizzo
5	**08/10/2002**	Atto di compravendita (fg 37 part.lla 23-37-24 e 36)	28322/37677	Marco Cannizzo

- *ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI*
  - **ISCRIZIONE di ipoteca volontaria del 14/07/2009 registro particolare 10935 registro generale 41636**
  - **TRASCRIZIONE del pignoramento del 12/09/2023 registro particolare 33076 registro generale**.
- *REGOLARITA' URBANISTICA*

Titoli autorizzativi.

L'edificio è stato realizzato a seguito di **Concessione Edilizia n. 23 del 10/03/2005**, e successiva Denuncia di Inizio Attività (DIA) n° 017370 del 21/03/2008 e **Autorizzazione di abitabilità/agibilità n° 55 del 07/09/2009** (Allegato 5).

Conformità urbanistica

Appartamento

Dal confronto tra il progetto approvato e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, è stato accertato che l'unità immobiliare **è conforme a quanto previsto negli elaborati progettuali approvati, ad eccezione** della porta scorrevole indicata in progetto che è stata sostituita con una porta a battente e che la porta del piccolo disimpegno che precede il vano cucina-soggiorno, presente nella planimetria di progetto, risulta essere stata eliminata.

Garage

Lo stato di fatto del garage è conforme al progetto approvato.

La regolarizzazione delle suddette difformità è descritta al paragrafo ***k***

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

- *FORMAZIONE DEI LOTTI*

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

Lotto unico	**Appartamento per civile abitazione** al piano primo ubicato al civico n. 89 di via Carico nel comune di Acireale (CT). L'unità immobiliare è composta da: ingresso su corridoio, due camere da letto di cui una matrimoniale, un disimpegno, una cucina soggiorno e un bagno. Completano l'appartamento due piccoli balconi sul prospetto sud e un balcone sul prospetto nord. L'immobile è meglio identificato al N.C.E.U. del Comune di Acireale (CT) *Foglio di mappa 37, Part.lla 559 sub 12 Cat. A/2*, cl. **7**, consistenza **3,5 vani**, superficie catastale totale **86 mq**, superficie escluse aree scoperte **81 mq** rendita **€ 262,10 –** Via Carico n. 89 – Acireale (CT) **Garage** al piano seminterrato al civico n. 89/A di via Carico nel comune di Acireale (CT). L'immobile di forma regolare ha le dimensioni di circa mq 23. L'immobile è meglio identificato al N.C.E.U. del Comune di Acireale (CT) *Foglio di mappa 37, Part.lla 559 sub 26 Cat.* **C/6**, cl. **6**, consistenza **23 mq**, superficie catastale totale **26 mq**, rendita **€ 76,02 –** Via Carico n. 89/A – Acireale (CT)	Valore stimato del cespite: **€ 69.000,00**

Allegati.

1. Documentazione fotografica
2. Rilievo planimetrico
3. Documentazione catastale
4. Documentazione notarile
5. Documentazione urbanistica
6. Documentazione ipotecaria
7. Documentazione condominiale
8. Verbali: di inizio operazioni peritali, di conferimento incarico e giuramento

La scrivente, in qualità di esperto stimatore, con il deposito della presente relazione — composta da 31 pagine dattiloscritte e 8 allegati — ritiene di aver adempiuto integralmente al mandato conferitole e, ringraziando per la fiducia accordata, rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Catania, 15/02/2026

L'esperto stimatore
arch. Rosa CONTI

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