

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Parisi Daniela, nell'Esecuzione Immobiliare 284/2024 del R.G.E.

promossa da

ISEO SPV s.r.l.
Via Vittorio Alfieri n.1
Conegliano (TV)
Codice fiscale: 05045600268

Nei confronti di

DEBITORE ESECUTATO

Codice fiscale: XXXX
Via Enrico Campisano n.71 - Catania

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	7
LOTTO N.1 - IMMOBILE N.1	7
A.1 - Identificazione dei beni pignorati	8
B.1 - Verifica della correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione	8
C.1 - Verifica della proprietà dei beni in capo al debitore	9
D.1 - Accertamento della esatta provenienza del bene.....	9
E.1 - Verifica della documentazione prodotta.....	10
F.1 - Accertamento di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli	11
G.1 - Identificazione catastale	11
H.1 - Destinazione urbanistica.....	13
I.1 - Conformità alle norme in materia urbanistico-edilizia	13
J.1 - Verifica delle condizioni previste dall'art.40 L.47/85	14
K.1 - Occupazione del bene.....	14
L.1 - Descrizione del bene pignorato	14
M.1 - Valore di mercato dell'immobile.....	18
N.1 - Lotto unico o più lotti separati	20
O.1 - Documentazione fotografica.....	20
P.1 - Accertamento del bene indiviso e in quota.....	20
Q.1 - Beni pignorati in quota.....	20
LOTTO N.2 - IMMOBILE N.2	21
A.2 - Identificazione dei beni pignorati	21
B.2 - Verifica della correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.....	21
C.2 - Verifica della proprietà dei beni in capo al debitore	22
D.2 - Accertamento della esatta provenienza del bene.....	22
E.2 - Verifica della documentazione prodotta.....	23
F.2 - Accertamento di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli	23
G.2 - Identificazione catastale	24
H.2 - Destinazione urbanistica.....	25
I.2 - Conformità alle norme in materia urbanistico-edilizia	25
J.2 - Verifica delle condizioni previste dall'art.40 L.47/85	26
K.2 - Occupazione del bene.....	26
L.2 - Descrizione del bene pignorato	26
M.2 - Valore di mercato dell'immobile.....	29
N.2 - Lotto unico o più lotti separati	31
O.2 - Documentazione fotografica.....	32

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 284/2024

P.2 - Accertamento del bene indiviso e in quota.....	32
Q.2 - Beni pignorati in quota.....	32
CONCLUSIONI.....	32
Riepilogo bando d'asta	34
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 284/2024 del R.G.E. - LOTTO N.1.....	35
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 284/2024 del R.G.E. - LOTTO N.2.....	36
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento ENTRAMBI I LOTTI	37

INCARICO

Con decreto di nomina del 10/07/2025, la sottoscritta Ing. Parisi Daniela, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Catania al n. A3171, con studio in Via Rosario, 25A - 95030 - Ragalna (CT), email ing.danielaparisi@libero.it, PEC daniela.parisi@ingpec.eu, Tel. 347 7797716, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. (in sostituzione di un altro perito che ha rinunciato) e in data 14/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito tramite deposito telematico al Cancelliere della Sesta Sezione Civile del Tribunale di Catania. Il Giudice dell'Esecuzione Mangiameli Nelly Gaia, ha posto i quesiti di seguito riportati – Raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili:

- 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.
- 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.
- c. **Verifichi la proprietà dei beni in capo al venditore**, 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.
- 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. Segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente.
- 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.
- g. Provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione solo se strettamente necessario.
- h. Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

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

- 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;
- 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.

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 precedente.

PREMESSA

Da quanto emerso dall'atto di pignoramento immobiliare del 18/04/2024, prodotto agli atti e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catania con Nota di Trascrizione del 03/06/2024 ai nn. 27247/20555, si evince che l'esecuzione immobiliare in oggetto colpisce i seguenti immobili:

LOTTO N.1 - Immobile 1 -proprietà 1/1 di Debitore esecutato

Comune	Catania
Indirizzo	via Edoardo Bianchi n. 92 piano terzo
Catasto Fabbricati	Foglio n.69 Particella 32699 Subalterno 12 Categoria A/3 (abitazione di tipo economico)

LOTTO N.2 - Immobile 2 -proprietà 1/1 di Debitore esecutato

Comune	Catania
Indirizzo	via Enrico Campisano n. 71 piano secondo
Catasto Fabbricati	Foglio n.69 Particella 2883 Subalterno 3 Categoria A/4 (abitazione di tipo popolare)

Avendo ricevuto l'incarico in data 11/07/2025, la sottoscritta inviava via PEC l'accettazione dell'incarico ed il relativo giuramento in data 14/07/2025. La sottoscritta, dopo aver esaminato la documentazione prodotta, ha convocato la debitrice esecutata al fine di eseguire il sopralluogo presso gli immobili pignorati.

Avvisando il creditore precedente a mezzo PEC e la debitrice esecutata a mezzo raccomandata, l'inizio formale delle operazioni peritali fissato per il 29/07/2025 alle ore 9.30, veniva effettuato alla presenza del custode giudiziario incaricato, avvocato Rosario Garra, e del debitore esecutato. (Verbale di accesso - Allegato n.1)

Ritenute ultimate le operazioni peritali sui luoghi, la scrivente esperiva le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatole. Le risultanze ottenute sono rassegnate nel presente elaborato, corredate dalla documentazione necessaria.

LOTTO N.1 - IMMOBILE N.1

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 284/2024

A.1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

L'immobile in oggetto è un appartamento per civile abitazione a piano terzo in edificio costituito da piano terra, primo, secondo e terzo, sito in via Edoardo Bianchi n. 92 - Catania, composto da tre vani più accessori, identificato in Catasto al foglio n. 69 Particella 32699 Subalterno 12 Categoria A/3 (abitazione di tipo economico).

Durante la fase del sopralluogo è stata verificata la correttezza del numero civico 92, dal portone di ingresso e in effetti da questo numero civico si accede al bene pignorato.

L'immobile ove si trova l'appartamento è un edificio composto da piano terra, primo, secondo e terzo, edificato all'interno di un lotto di terreno avente una superficie di circa mq 450.

Specificatamente dal civico 92 si accede ad un cortile comune su cui si affacciano più unità immobiliari. Sulla sinistra del cortile vi è il portone del vano scala dell'edificio in cui è ubicato il bene oggetto di stima, gli altri immobili nel cortile sono di altezza inferiore rispetto all'immobile interessato.

B.1 - VERIFICA DELLA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

I dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare notificato il 18/04/2024, promosso dal creditore precedente, corrispondono a quelli inseriti nella relativa nota di trascrizione del 03/06/2024 ed individuano lo stesso bene. Si riporta di seguito la descrizione del bene come riportato in ciascuno dei seguenti documenti:

Dall'atto di pignoramento del 18/04/2024:

"Piena ed esclusiva proprietà 1/1 dell'immobile sito in Catania via Edoardo Bianchi n.92, appartamento sito al terzo piano, censito al catasto al foglio 69, particella 15688 sub 4, cat. A/3, vani 5,5. Tale bene è oggi così identificato nel Foglio 69 Particella 32699 Subalterno 12".

Dalla nota di trascrizione del 03/06/2024:

"Unità negoziale n.1 - Immobile n.1 Comune C351- CATANIA (CT) Catasto FABBRICATI Sezione Urbana - Foglio 69, Particella 32699, Subalterno 12, Natura A3 Abitazione di tipo ECONOMICO, Consistenza 5,5 vani, indirizzo Via Edoardo Bianchi N. civico 92, piano 3 - Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Comune C351- CATANIA (CT) Catasto FABBRICATI Sezione Urbana - foglio 69, particella 15688 Subalterno 4".

Da quanto riportato nei suddetti atti, facenti parte integrante del fascicolo relativo alla esecuzione immobiliare di cui in oggetto, l'immobile risulta univocamente definito in quanto gli atti riportano le medesime informazioni. Tali informazioni di carattere descrittivo e catastale, risultano in accordo a quanto riscontrato dalla sottoscritta sui luoghi e alle risultanze catastali che ricollegano il bene pignorato alla debitrice in quota 1/1 per il diritto di proprietà.

C.1 - VERIFICA DELLA PROPRIETA' DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

DEBITORE ESECUTATO

Come risulta dalla Certificazione notarile del 09/04/2025 redatta dal Notaio Niccolò Tiecco in Perugia, e come indicato nelle visure catastali eseguite dalla sottoscritta, Debitore esecutato risulta essere proprietaria del bene pignorato, per la quota di 1/1.

La sottoscritta ha richiesto al Notaio Maria Caterina Agosta copia dell'atto di compravendita del 29/12/2010 (Allegato n. 7.4) con cui la debitrice esecutata è entrata in possesso del bene pignorato. Anche nel titolo di proprietà la quota di possesso indicata è 1/1, ovvero ha acquistato la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto. Il debitore esecutato al momento dell'acquisto del bene si trovava in stato civile libero.

D.1 - ACCERTAMENTO DELLA ESATTA PROVENIENZA DEL BENE

Come risulta dalla Certificazione notarile in atti del 09/04/2025, redatta dal Notaio Niccolò Tiecco in Perugia, e dal titolo di proprietà (Allegato n. 7.4), la debitrice ha ricevuto l'immobile (per la quota di 1/1) per acquisto con atto del 29/12/2010, Notaio Maria Caterina Agosta in Catania, da potere di

Dalla consultazione della copia del titolo di proprietà con cui la debitrice esecutata è entrata in possesso del bene pignorato, si trova riscontro a quanto indicato nella suddetta relazione notarile. Trattasi infatti del seguente atto:

Atto di compravendita del 29/12/2010, in Notaio Maria Caterina Agosta in Catania, con numero di repertorio n. 20927/7292, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Catania il 27/01/2011 al n. 3061 di formalità.

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 284/2024

Appartamento in Catania via Edoardo Bianchi n.92 piano 3 - Foglio 69 part. 32699 sub-12					
Periodo	Proprietà	Atti di provenienza			
Dal 18/05/2004 al 20/06/2005		Rogante	Data trascriz.	Trascrizione reg. gen	Trascrizione reg. part.
			26/10/2005	36941	
Dal 20/06/2005 Al 29/12/2010		Atto di compravendita del			
		Rogante	Data trascriz.	Trascrizione reg. gen	Trascrizione reg. part.
		Notaio Reina Giuseppe in Catania	28/06/2005	24010	
Dal 29/12/2010 A tutt'oggi		Atto di compravendita del			
		Rogante	Data trascriz.	Trascrizione reg. gen	Trascrizione reg. part.
		Notaio Agosta Maria Caterina in Catania	27/01/2011	3061	

E.1 - VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA

La documentazione prodotta dal creditore risulta completa. Essendo stati depositati nel fascicolo almeno i seguenti atti:

- Atto di pignoramento immobiliare notificato il 18/04/2024

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 284/2024

- Nota di trascrizione del pignoramento del 03/06/2024
- Nota di iscrizione a Ruolo della procedura di espropriazione immobiliare
- Certificazione notarile ipocatastale del 09/04/2025

F.1 - ACCERTAMENTO DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione ipocatastale – certificazione notarile in atti, su questo immobile pignorato gravano le seguenti formalità da cancellare a seguito del decreto di trasferimento:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria n. 529 del 27/01/2011 a favore di B@nca 24-7 S.P.A. con sede in Bergamo (domicilio ipotecario eletto: Piazza Vittorio Veneto n.8 – Bergamo) e contro Debitore esecutato per Euro 156.000,00 di cui Euro 78.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico dott.ssa Agosta Maria Caterina, Notaio in Catania, del 29/12/2010 rep. 20928/7293.

Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare n. 20555 del 03/06/2024 a favore di ISEO SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV) contro Debitore esecutato _____, Pubblico Ufficiale: Unep c/o Corte d'Appello di Catania, in data 18/04/2024 rep. 3676.

G.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Sono stati condotti degli accertamenti presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, mediante consultazione telematica degli atti catastali ed estrazione di copia dell'estratto di mappa, della visura per storica per immobile, della planimetria catastale (Allegati n.2-7.1-7.2-7.3).

È stato possibile riscontare che la particella 32699 comprende 8 subalterni. I sub 2-5-6-10-11 sono stati soppressi, i subalterni 1-3-4 si riferiscono a piccole unità immobiliari residenziali a piano terra, i subalterni 7-8 si riferiscono a unità immobiliari residenziali a piano terra e primo, il subalterno 9 si riferisce ad unità immobiliare residenziale a piano terra (con accesso dal numero civico 94), il subalterno 13 si riferisce ad unità immobiliare residenziale a piano primo e secondo, il subalterno 12 si riferisce ad unità immobiliare residenziale a piano terzo oggetto della presente perizia. Dalla visura catastale Catasto terreni si evince che la particella 32699 risulta ente urbano di superficie pari a 451 m².

Non risultano dall'elenco altri beni comuni non censibili di pertinenza dell'unità immobiliare in oggetto. Si riportano di seguito i dati estrapolati dalle risultanze catastali e si dichiara che la sagoma dell'immobile riportata nella mappa catastale corrisponde allo stato dei luoghi (ad eccezione del corpo

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 284/2024

scala) riscontrato durante il sopralluogo e a quello riportato nelle aerofotogrammetrie pubblicate sul sito del Comune di Catania.

Visura catastale

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Catania, come di seguito riportato:

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
Urbana	69	32699	12	1	A/3	6	5,5 Vani	Totale: 63 m ² Totale escluse aree scoperte: 59 m ²	Euro 610,71	3

Dalla visura storica per immobile oltre ai dati riportati nella tabella precedente risulta la seguente situazione degli intestati:

Situazione degli intestati dal 29/12/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Debitore esecutato		Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			

Situazione degli intestati dal 20/06/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			

Situazione degli intestati dal 18/05/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà per 30/210
2			Proprietà per 30/210
3			Proprietà per 30/210
4			Proprietà per 30/210
5			Proprietà per 30/210
6			Proprietà per 30/210
7			Proprietà per 30/210

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 284/2024

DATI DERIVANTI DA	
-------------------	--

Queste informazioni in merito alla situazione degli intestati, risultano coerenti con quanto già riscontrato negli atti del fascicolo e verificato durante le ricerche eseguite dalla sottoscritta.

I dati riportati in visura catastale **risultano corrispondenti** a quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nella certificazione notarile ipocatastale.

Mediante consultazione della piattaforma tematica dell'Agenzia del Territorio, è stato possibile estrarre copia della planimetria catastale corrispondente ai dati che identificano al Catasto Fabbricati il bene oggetto di stima. Sono state riscontrate alcune difformità che consistono in (vedere Allegato n.7.5):

- Variazioni interne nella divisione degli ambienti
- Chiusura del balcone con struttura in alluminio per realizzare una veranda, che viene utilizzata come cucina, occludendo la finestra della cameretta.

H.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Dato lo stato dei luoghi, non si è ritenuto necessario acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al terreno su cui insiste l'edificio. L'immobile ricade in una zona individuata all'interno del PRG vigente come Zona A1 - (Allegato n.3 - Stralcio P.R.G.). Data l'estensione del lotto e le dimensioni dell'edificio, tutta la cubatura consentita è già stata realizzata.

I.1 - CONFORMITA' ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare pignorata è un edificio a struttura mista in muratura e cemento armato a piano terra, primo, secondo e terzo. L'edificazione dell'edificio è avvenuta in data antecedente il 1967. Da una richiesta di accesso agli atti effettuata presso gli uffici del comune di Catania in data 12/08/2025, in relazione alla regolarità urbanistica dell'immobile in oggetto, la comunicazione dell'Ufficio Urbanistica e Gestione del Territorio viene qui riportata: "Qualora i documenti richiesti, in tutto o in parte, non fossero stati riscontrati in archivio, la presente ha valore per comunicare che tale documento non è presente negli archivi"; ovvero non risultano pratiche presentate al Comune di Catania. (Allegato n.6)

L'osservazione dello stato dei luoghi ha fatto emergere le seguenti difformità rispetto alla situazione riportata nella planimetria catastale (vedere Allegato n.7.5):

- Variazioni interne nella divisione degli ambienti,

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 284/2024

- Chiusura del balcone con struttura in alluminio per realizzare una veranda, che viene utilizzata come cucina, occludendo la finestra della cameretta.

È possibile ottenere la regolaXXXXXXXXzione di quanto realizzato in difformità, presentando una pratica al Comune di Catania e all'Ufficio del Territorio per aggiornare la planimetria catastale.

J.1 - VERIFICA DELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART.40 L.47/85

Ai sensi dell'art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985, nel caso in cui il bene si trovi nelle condizioni di sanabilità di cui al suo capo IV (ovvero opere ultimate entro il 15/10/1983, poi divenute entro il 31/03/2003 a seguito della entrata in vigore della Legge 326 del 24/11/2003) e qualora sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, purché le ragioni del credito siano antecedenti all'entrata in vigore della legge (il cui ultimo riferimento è il 24/11/2003). Nel caso in esame le ragioni del credito sono successive al 2003, quindi **l'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985.**

Come detto sono state riscontrate alcune difformità durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, rispetto alla planimetria catastale, facilmente regolaXXXXXXXXbili. Il calcolo delle spese da effettuare per la regolaXXXXXXXXzione delle opere eseguite nell'immobile è riportato nel paragrafo relativo alla stima del valore del bene.

K.1 - OCCUPAZIONE DEL BENE

Durante il sopralluogo del 29/07/2025, eseguito presso l'unità immobiliare pignorata, il bene risulta occupato dalla debitrice esecutata e dal proprio nucleo familiare.

L.1 - DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

Il bene pignorato consiste in un appartamento, e relative pertinenze, sito al piano terzo di un edificio multipiano, costituito da piano terra, primo, secondo e terzo, nel Comune di Catania, via Edoardo Bianchi n. 92, censito al foglio 69, particella 32699 sub. 12, cat. A/3, rendita € 610,71.

L'immobile è stato edificato all'interno di un lotto di terreno, non interamente occupato da costruzioni, ma con un cortile al suo interno.

Il lotto intero risulta confinante a est con vano scala e cortile comune, a nord e a sud con proprietà di terzi, a ovest con via Edoardo Bianchi.

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 284/2024

Descrizione del Contesto

L'edificio sorge in via Edoardo Bianchi, in una zona centrale del territorio comunale di Catania. Trattasi di una zona ben collegata e servita: scuole, negozi, mezzi pubblici e principali arterie stradali sono facilmente raggiungibili. L'immobile è distante circa un km da piazza Duomo.

Descrizione del bene pignorato (vedere Allegato n. 7.6 - Documentazione fotografica)

L'appartamento in oggetto ha ingresso da un portone a piano terra in via Bianchi n.92. Si accede quindi ad un cortile, su cui si affacciano più immobili afferenti alla medesima particella n. 32699. Per accedere all'immobile pignorato bisogna entrare da un portoncino che si trova a sinistra nel cortile e che immette in un corpo scala, che serve gli appartamenti ai vari piani. Al terzo piano si trova l'appartamento in questione. Procedendo ancora a salire le scale si trova la porta di accesso al terrazzo di copertura dell'immobile. Il corpo scala si presenta in cattive condizioni a causa della vetustà delle rifiniture, di macchie di umidità alle pareti e per il disordine creato dal deposito di mobili e vari oggetti nei pianerottoli e nei gradini.

L'abitazione ha una consistenza di tre vani ed accessori. Dalla porta di ingresso ci si immette in uno spazio avente una superficie di circa mq 6,60 e da qui, di fronte alla porta di ingresso, si può accedere alla cameretta. Sempre dal vano di ingresso si può accedere alla cucina e, sulla sinistra, ad un corridoio. La cameretta ha una superficie di circa mq 7,50 ed è dotata di una finestra che però si trova bloccata dal mobilio interno e che comunque non si aprirebbe verso l'esterno ma si affaccia in una veranda in alluminio realizzata chiudendo parte del balcone. La cucina occupa una superficie di circa mq 8,55 e comunica con la veranda in alluminio (realizzata chiudendo una parte del balcone) su cui è stata realizzata una zona cottura. Percorrendo il corridoio si trova a destra la camera da letto matrimoniale, dotata di una porta di affaccio sul balcone. In fondo al corridoio si trova il servizio igienico dotato di ampio vano doccia (90x110), vaso, bidet e lavabo incassato in mobile in muratura. Il servizio igienico è dotato di due finestre che si affacciano verso la corte interna. Sul lato sinistro del corridoio si trova un ripostiglio di circa mq 2,30 (che contiene la lavatrice e lo scaldacqua) che ha anche una finestra sul cortile. L'appartamento è dotato di un balcone su via Bianchi, occupato per oltre metà della sua superficie dalla veranda in alluminio e vetri, realizzata senza permesso, ma regolabile presentando richiesta al Comune. La situazione della distribuzione interna dei vani è differente rispetto a quella della riscontrata in planimetria catastale e lo stato dei luoghi è stata rappresentato nell'Allegato n. 7.5.

Il lastrico solare condominiale, così come la copertura del corpo scala, si presenta rifinito con guaina bituminosa non protetta da rivestimento o pavimentazione; in alcuni punti si nota il distacco della guaina e di conseguenza ci sono state infiltrazioni di acqua che hanno provocato evidenti macchie nel soffitto e nelle pareti del corpo scala e nel vano ripostiglio dell'appartamento oggetto di stima. Sul

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 284/2024

lastrico solare è collocato un serbatoio idrico. All'interno dell'appartamento non si notano altre macchie per infiltrazioni di acqua aldi fuori del ripostiglio.

Al momento del sopralluogo il bene si presenta con le seguenti **Finiture Interne**:

- **Pavimenti**: I vani dell'appartamento hanno tutti uguale pavimentazione in ceramica di colore beige chiaro. La zoccolatura è in ceramica di analogo colore. Il servizio igienico ha una pavimentazione differente e pareti maiolicate per una altezza di circa 240 cm. Il cucinino ricavato nella veranda ha la pavimentazione del balcone. La pavimentazione della scala è in marmo sia nella alzata che nella pedata.
- **Pareti**: divisori interni e soffitti sono bene intonacati e rifiniti (le pareti della camera matrimoniale sono trattate con effetto spatolato marmoreo e una parete della cucina e del corridoio hanno una pitturazione con effetto geometrico). La zona cottura della veranda è rivestita da mattonelle uguali al piano di lavoro. Il ripostiglio presenta le pareti con parziale rivestimento realizzato con mattonelle effetto mosaico.
- **Porte interne**: le porte interne sono in tamburato di legno di colore noce scuro, con pannellatura liscia. Il portoncino di ingresso all'appartamento è in legno massiccio verniciato.

Le condizioni di conservazione delle finiture interne sono buone; sono stati notati alcuni segni di degrado dovuto a umidità solo nel ripostiglio.

Al momento del sopralluogo il bene si presenta con le seguenti **Finiture Esterne**:

- **Infissi esterni**: gli infissi esterni sono realizzati in alluminio marrone, con apertura a battente, su modello classico di infisso con sportelli interni come scuri. Tutti gli infissi hanno vetrocamera. Il portone di ingresso a piano terra è in legno massiccio verniciato con motivi bugnati.
- **Pareti**: I prospetti est e ovest dell'appartamento sono intonacati e tinteggiati di colore beige, i prospetti nord e ovest sono a confine con altri edifici. In particolare il prospetto su strada dell'appartamento è di colore differente rispetto ai piani sottostanti che sono tinteggiati di rosso, ma questo fatto non si nota dalla strada perché la parete del terzo piano è rientrata rispetto alle pareti dei piani inferiori. Lo stato di conservazione del prospetto ovest è buono, il prospetto est interno dell'edificio avrebbe bisogno di interventi di manutenzione. Il prospetto su strada è dotato di illuminazione a parete costituita da lampioncino.
- **Pavimentazione**: I pavimenti del balcone sono realizzati con mattonelle in ceramica di colore marrone.
- **Ringhiere**: Le ringhiere dei balconi sono in ferro, con motivi a barre verticali ancorate su un muretto nella parte inferiore. La ringhiera della scala condominiale è in metallo verniciato di colore scuro.

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 284/2024

In generale le condizioni di conservazione delle finiture esterne sono accettabili ma con qualche intervento da effettuare al fine di impedire le infiltrazioni di acqua nel corpo scala e nel ripostiglio. L'appartamento presenta le seguenti tipologie di impianti:

- Elettrico: presente, sotto traccia;
- Idrico-sanitario: presente; L'acqua calda sanitaria viene riscaldata da un boiler elettrico collocato nel ripostiglio.
- Riscaldamento: non vi è impianto di riscaldamento, nella camera da letto e in cucina vi sono climatizzatori elettrici.

Gli impianti andrebbero sottoposti a verifiche e adeguamenti in quanto non sono state prodotte le dichiarazioni di conformità degli stessi, ai sensi del D.M. 37/2008 e s.m.i..

SUPERFICIE COMMERCIALE

La seguente tabella riporta sia le superfici calpestabili di ogni vano, sia le superfici accessorie (balconi, giardino ecc.), superfici commerciali misurate al lordo dei muri divisorii interni e muri perimetrali. Questi ultimi vengono considerati per intero quando confinano con l'esterno e per metà se confinano con altre unità immobiliari o verso parti comuni.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE						
Ambiente	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza interna	Piano
Ingresso	6,60	8,32	1	8,32	3,00 m	3
Corridoio	2,78	3,16	1	3,16	3,00 m	3
Cucina	8,54	10,10	1	10,10	3,00 m	3
Veranda-zona cottura	8,35	8,35	0,60	5,01	3,00 m	3
Camera da letto singola	7,55	10,00	1	10,00	3,00 m	3
Camera da letto matrimoniale	12,60	15,40	1	15,40	3,00 m	3
Servizio igienico	4,85	6,70	1	6,70	3,00 m	3
Ripostiglio	2,27	3,12	1	3,12	3,00 m	3
Balcone	6,60	6,60	0,30	1,98		3
Sommano	60,14 mq	71,75 mq		63,79 mq		

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 284/2024

M.1 - VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

La valutazione viene effettuata tenendo conto di due diversi metodi di stima e mediando i valori ottenuti:

Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito

I valori utilizzati nella seguente stima, sono stati desunti facendo riferimento al valore di mercato per immobili analoghi a quelli in oggetto per ubicazione e tipologia di fabbricato (appartamento in edificio multipiano nel centro storico di Catania); si è altresì tenuto conto delle valutazioni espresse dall'Osservatorio Immobiliare di Catania (vedi Allegato n. 5), riscontrando che, per il Comune di Catania, un valore indicato, pari ad **850,00 €/mq** per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, corrisponde alle indagini di mercato effettuate. Tale valore viene corretto considerando alcuni coefficienti propri dell'immobile che tengono conto delle caratteristiche posizionali e delle condizioni dell'immobile; in definitiva si ha:

Superficie unità immobiliare 63,79 mq

Coefficienti correttivi:

C1	Stato di manutenzione (buono – poche riparazioni)	0,98
C2	Mancanza di impianto di riscaldamento	0,95
C3	Piano terzo senza ascensore	0,80

$$C = C1 * C2 * C3 = 0,98 \times 0,95 \times 0,80 = 0,74$$

$$\text{Superficie appartamento } 63,79 \text{ mq} \times 850,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 54.221,50$$

Con i coefficienti correttivi € 54.221,50 x 0,74 = **€ 40.384,17 (V1)**

Metodo analitico per capitalizzazione del reddito

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto, si è ricavato un reddito mensile medio presunto pari a:

Appartamento	300 €/mese	x 12 =	€ 3.600,00
Reddito annuo lordo presunto			€ 3.600,00

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 284/2024

Spese per imposte, assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 25% del Reddito annuo lordo presunto):

$$€ 3.600,00 \times 0,25 = € 900,00$$

Reddito annuo netto presunto

$$€ 3.600,00 - € 900,00 = € 2.700,00$$

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 5%, si ottiene il valore cercato

$$€ 2.700,00 / 0,05 = € 54.000,00 \text{ (V2)}$$

I due metodi applicati hanno portato ad una certa discordanza dei valori di stima; per quanto detto, il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari a

$$V = (V1 + V2) / 2 = (€ 40.384,17 + € 54.000,00) / 2 = € 47.192,09$$

Da questo valore ottenuto occorre detrarre le spese necessarie da sostenere per la regolazione delle difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Calcolo sommario delle spese necessarie:

- 1) Oneri da versare per la realizzazione della veranda e aggiornamento catastale **€ 1.000,00**
- 2) Spese per le pratiche edilizie e competenze tecniche **€ 1.000,00**
- 3) Sanzioni **€ 1.000,00**

Sommano **€ 3.000,00**

Per cui il valore di stima effettivo dell'immobile diventa

$$V_s = € 47.192,09 - € 3.000,00 = € 44.192,09$$

Determinazione del valore di vendita

Il valore di stima non può coincidere col valore di vendita del bene da esecuzione. Infatti, il periodo di tempo che trascorre tra la valutazione e la vendita, nonché l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, determinano un rischio inerente lo stato del bene diverso da quello verificato in corso di accesso. Per tenere conto di tale rischio, si detrae un valore percentuale della stima pari al 15% ottenendo in definitiva un importo pari a

$$V_v = € 44.192,09 \times 0,85 = € 37.563,27$$

che si arrotonda per ottenere il

VALORE DI VENDITA = € 37.500,00
(trentasettemilacinquecento euro)

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 284/2024

N.1 - LOTTO UNICO O PIU' LOTTI SEPARATI

I beni oggetto di pignoramento sono due appartamenti distinti, pertanto la sottoscritta ritiene più opportuno procedere alla vendita in due lotti separati.

LOTTO n.1 - Appartamento per civile abitazione a piano terzo in un edificio costituito da piano terra, primo, secondo e terzo, sito in via Edoardo Bianchi n. 92 - Catania, composto da tre vani più accessori, identificato in Catasto al foglio n. 69 Particella 32699 Subalterno 12 Categoria A/3 (abitazione di tipo economico), rendita € 610,71.

Comune	Catania
Indirizzo	via Edoardo Bianchi n. 92 piano terzo
Catasto Fabbricati	Foglio n.69 Particella 32699 Subalterno 12 Categoria A/3 (abitazione di tipo economico)

LOTTO N.2 - Appartamento per civile abitazione a piano secondo in un edificio costituito da piano terra, primo e secondo, sito in via Enrico Campisano n. 71 - Catania, composto da due vani più accessori, identificato in Catasto al foglio n. 69 Particella 2883 Subalterno 3 Categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), rendita € 185,92.

Comune	Catania
Indirizzo	via Enrico Campisano n. 71 piano secondo
Catasto Fabbricati	Foglio n.69 Particella 2883 Subalterno 3 Categoria A/4 (abitazione di tipo popolare)

O.1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Per la documentazione fotografica del bene che lo descriva internamente ed esternamente, si rimanda all'apposito allegato (Allegato n.7.6 - Documentazione fotografica), che costituisce parte integrante della presente relazione per il lotto corrispondente.

P.1 - ACCERTAMENTO DEL BENE INDIVISO E IN QUOTA

Il bene pignorato che forma questo lotto di vendita non è un bene indiviso, di conseguenza la quota di pertinenza del debitore corrisponde all'intero bene. Il lotto pertanto verrà venduto per l'intera quota, oggi in possesso al debitore.

Q.1 - BENI PIGNORATI IN QUOTA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 284/2024

Il lotto è costituito da un unico bene pignorato per l'intera quota, pertanto non è necessario predisporre alcun progetto di suddivisione dei beni che tenga conto delle quote di ciascun comproprietario.

LOTTO N.2 – IMMOBILE N.2

A.2 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

L'immobile in oggetto è un appartamento per civile abitazione a piano secondo in edificio costituito da piano terra, primo e secondo, sito in via Campisano n. 71 - Catania, composto da due vani più accessori, identificato in Catasto al foglio n. 69 Particella 2883 Subalterno 3 Categoria A/4 (abitazione di tipo popolare).

Durante la fase del sopralluogo è stata verificata la correttezza del numero civico 71 del portone di ingresso e in effetti da questo numero civico si accede al bene pignorato e alle altre unità immobiliari a piano terra e primo.

L'immobile ove si trova l'appartamento è un edificio composto da piano terra, primo e secondo, edificato all'interno di un lotto di terreno avente una superficie di circa mq 65, avente un cortile interno avente una superficie di circa mq 8, di uso esclusivo dell'unità immobiliare del piano terra e su cui si affacciano i prospetti sud e ovest dell'edificio.

B.2 - VERIFICA DELLA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

I dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare notificato il 18/04/2024, promosso dal creditore precedente, corrispondono a quelli inseriti nella relativa nota di trascrizione del 03/06/2024 ed individuano lo stesso bene. Si riporta di seguito la descrizione del bene come riportato in ciascuno dei seguenti documenti:

Dall'atto di pignoramento del 18/04/2024:

"Piena ed esclusiva proprietà 1/1 dell'immobile sito in Catania via Enrico Campisano n.71, Piano 2 identificato al Foglio 69, particella 2883 Subalterno 3 – Rendita euro 185,92 Zona censuaria 1, Categoria A/4, Classe 6, Consistenza 4,0 vani".

Dalla nota di trascrizione del 03/06/2024:

"Unità negoziale n.1 - Immobile n.2 Comune C351- CATANIA (CT) Catasto FABBRICATI Sezione Urbana – Foglio 69, Particella 2883, Subalterno 3, Natura A4 Abitazione di tipo POPOLARE, Consistenza 4 vani, indirizzo Via Enrico Campisano N. civico 71, piano 2".

Da quanto riportato nei suddetti atti, facenti parte integrante del fascicolo relativo alla esecuzione immobiliare di cui in oggetto, l'immobile risulta univocamente definito in quanto gli atti riportano le

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 284/2024

medesime informazioni. Tali informazioni di carattere descrittivo e catastale, risultano in accordo a quanto riscontrato dalla sottoscritta sui luoghi e alle risultanze catastali che ricollegano il bene pignorato alla debitrice in quota 1/1 per il diritto di proprietà.

C.2 - VERIFICA DELLA PROPRIETA' DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

DEBITORE ESECUTATO

Come risulta dalla Certificazione notarile del 09/04/2025 redatta dal Notaio Niccolò Tiecco in Perugia, e come indicato nelle visure catastali eseguite dalla sottoscritta, Debitore esecutato risulta essere proprietaria del bene pignorato, per la quota di 1/1.

La sottoscritta ha richiesto all'Archivio Notarile di Catania copia dell'atto di compravendita del 31/07/2009 (Allegato n.8.3) con cui la debitrice esecutata è entrata in possesso del bene pignorato. Anche nel titolo di proprietà la quota di possesso indicata è 1/1, ovvero ha acquistato la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto. Il debitore esecutato al momento dell'acquisto del bene si trovava in stato civile libero.

D.2 - ACCERTAMENTO DELLA ESATTA PROVENIENZA DEL BENE

Come risulta dalla Certificazione notarile in atti del 09/04/2025, redatta dal Notaio Niccolò Tiecco in Perugia, e dal titolo di proprietà (Allegato n. 8.3), la debitrice ha ricevuto l'immobile (per la quota di 1/1) per acquisto con

Dalla consultazione della copia del titolo di proprietà con cui la debitrice esecutata è entrata in possesso del bene pignorato, si trova riscontro a quanto indicato nella suddetta relazione notarile. Trattasi infatti del seguente atto:

XXXXXX: _____, per la quota di 1/1, è venuta in possesso del bene in forza di atto di compravendita del 19/04/2001 Numero di repertorio 58449 Notaio Giorgio Licciardello in Catania, trascritto in data 14/05/2001 al n. 13186 di formalità, da potere di _____ per i diritti di 1/1 di piena proprietà per successione testamentaria da

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 284/2024

Appartamento in Catania via Campisano n.71 piano 2 - Foglio 69 part. 2883 sub-3					
Periodo	Proprietà	Atti di provenienza			
Dal 10/07/1993 al 19/04/2001					
		Rogante	Data trascriz.	Trascrizione reg. gen	Trascrizione reg. part.
			06/04/2006	24548	14320
Dal 19/04/2001 Al 31/07/2009					
		Atto di compravendita del 1			
		Rogante	Data trascriz.	Trascrizione reg. gen	Trascrizione reg. part.
		Notaio Giorgio Licciardello in Catania	14/05/2001	13186	
Dal 31/07/2009 A tutt'oggi					
		Atto di compravendita del :			
		Rogante	Data trascriz.	Trascrizione reg. gen	Trascrizione reg. part.
		Notaio Giorgio Licciardello in Catania	04/08/2009	28981	

E.2 - VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA

La documentazione prodotta dal creditore risulta completa. Essendo stati depositati nel fascicolo almeno i seguenti atti:

- Atto di pignoramento immobiliare notificato il 18/04/2024
- Nota di trascrizione del pignoramento del 03/06/2024
- Nota di iscrizione a Ruolo della procedura di espropriazione immobiliare
- Certificazione notarile ipocatastale del 09/04/2025

F.2 - ACCERTAMENTO DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione ipocatastale – certificazione notarile in atti, su questo immobile pignorato gravano le seguenti formalità da cancellare a seguito del decreto di trasferimento:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria n. 529 del 27/01/2011 a favore di B@nca 24-7 S.P.A. con sede in Bergamo (domicilio ipotecario eletto: Piazza Vittorio Veneto n.8 – Bergamo) e contro Debitore esecutato per Euro 156.000,00 di cui Euro 78.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico dott.ssa Agosta Maria Caterina, Notaio in Catania, del 29/12/2010 rep. 20928/7293.

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 284/2024

Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare n. 20555 del 03/06/2024 a favore di ISEO SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV) contro Debitore esecutato _____, Pubblico Ufficiale: Unep c/o Corte d'Appello di Catania, in data 18/04/2024 rep. 3676.

G.2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Sono stati condotti degli accertamenti presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, mediante consultazione telematica degli atti catastali ed estrazione di copia dell'estratto di mappa, della visura per storica per immobile, della planimetria catastale (Allegati n.2-8.1-8.2).

È stato possibile riscontare che la particella 2883 comprende 3 subalterni. Il sub 1 si riferisce all'unità immobiliare a piano terra e il sub 2 si riferisce all'unità immobiliare a piano primo. Dalla visura catastale Catasto terreni si evince che la particella 2883 risulta ente urbano di superficie pari a 65 m².

Non risultano dall'elenco altri beni comuni non censibili di pertinenza dell'unità immobiliare in oggetto. Si riportano di seguito i dati estrapolati dalle risultanze catastali e si dichiara che la sagoma dell'immobile riportata nella mappa catastale corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo e a quello riportato nelle aerofotogrammetrie pubblicate sul sito del Comune di Catania.

Visura catastale

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Catania, come di seguito riportato:

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
Urbana	69	2883	3	1	A/4	6	4 Vani	Totale: 48 m ² Totale escluse aree scoperte: 47 m ²	Euro 185,92	2

Dalla visura storica per immobile oltre ai dati riportati nella tabella precedente risulta la seguente situazione degli intestati:

Situazione degli intestati dal 31/07/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del _____ COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 28981.1/2009 Reparto PI di CATANIA in atti dal 04/08/2009	

Situazione degli intestati dal 09/04/2001 al 31/07/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
----	-----------------	----------------	-----------------------

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 284/2024

1			Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			

Situazione degli intestati dal 10/07/1993 al 19/04/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			

Queste informazioni in merito alla situazione degli intestati, risultano coerenti con quanto già riscontrato negli atti del fascicolo e verificato durante le ricerche eseguite dalla sottoscritta.

I dati riportati in visura catastale **risultano corrispondenti** a quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nella certificazione notarile ipocatastale.

Mediante consultazione della piattaforma tematica dell'Agenzia del Territorio, è stato possibile estrarre copia della planimetria catastale corrispondente ai dati che identificano al Catasto Fabbricati, il bene oggetto di stima. Non sono state riscontrate difformità ad eccezione della destinazione d'uso del vano che in planimetria risulta cucina, mentre nello stato dei luoghi risulta cameretta.

H.2 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Dato lo stato dei luoghi, non si è ritenuto necessario acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al terreno su cui insiste l'edificio. L'immobile ricade in una zona individuata all'interno del PRG vigente come Zona A - (Allegato n.3 - Stralcio P.R.G.). Data l'estensione del lotto e le dimensioni dell'edificio, tutta la cubatura consentita è già stata realizzata.

I.2 - CONFORMITA' ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare pignorata è un edificio a struttura mista in muratura e cemento armato a piano terra, primo e secondo. L'edificazione dell'edificio è avvenuta in data antecedente il 1967. Da una richiesta di accesso agli atti effettuata presso gli uffici del comune di Catania in data 12/08/2025, in relazione alla regolarità urbanistica dell'immobile in oggetto, di è venuti a conoscenza che il bene è interessato da una richiesta di concessione edilizia in sanatoria. Si riportano i documenti ottenuti dal Comune di Catania. (Allegati n.8.4)

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 284/2024

La pratica edilizia è la n. 4297, relativa alla Legge 47/85 e L.R. 37/85. Per completare la pratica occorre integrare il fascicolo con una perizia giurata redatta ai sensi dell'art. 28 comma 3 della L.R. n. 16/2016 e s.m.i..

J.2 - VERIFICA DELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART.40 L.47/85

Ai sensi dell'art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985, nel caso in cui il bene si trovi nelle condizioni di sanabilità di cui al suo capo IV (ovvero opere ultimate entro il 15/10/1983, poi divenute entro il 31/03/2003 a seguito della entrata in vigore della Legge 326 del 24/11/2003) e qualora sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, purché le ragioni del credito siano antecedenti all'entrata in vigore della legge (il cui ultimo riferimento è il 24/11/2003). Nel caso in esame le ragioni del credito sono successive al 2003, quindi **l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985.**

Il calcolo delle spese da effettuare per la regolamentazione dell'immobile è riportato nel paragrafo relativo alla stima del valore del bene.

K.2 - OCCUPAZIONE DEL BENE

Durante il sopralluogo del 29/07/2025, eseguito presso l'unità immobiliare pignorata, il bene risulta occupato "sine titolo" dalla sorella della debitrice esecutata e dal relativo nucleo familiare.

L.2 - DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

Il bene pignorato consiste in un appartamento e relative pertinenze, sito al piano secondo di un edificio multipiano, costituito da piano terra, primo e secondo sito nel Comune di Catania, via Campisano n. 71, censito al foglio 69, particella 2883 sub. 3, cat. A/4, rendita € 185,92.

L'immobile è stato edificato all'interno di un lotto di terreno di forma rettangolare, con un piccolo cortile all'angolo interno, ad uso dell'appartamento a piano terra, e su cui si affacciano i prospetti dell'immobile stesso. L'immobile è realizzato in aderenza ad altri edifici. Il lotto intero risulta confinante a nord con via Campisano, e negli altri lati con proprietà di terzi.

Descrizione del Contesto

L'edificio sorge in via Campisano, in una zona centrale del territorio comunale di Catania. Trattasi di una zona ben collegata e servita: scuole, negozi, mezzi pubblici e principali arterie stradali sono facilmente raggiungibili. L'immobile è distante circa un km da piazza Duomo.

Descrizione del bene pignorato

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 284/2024

L'appartamento in oggetto ha ingresso da un portone a piano terra del prospetto su via Campisano n.71. Si accede ad un corpo scala che serve gli appartamenti ai vari piani. Al secondo piano si trova l'appartamento in questione. Procedendo ancora a salire le scale si trova accesso al terrazzo di copertura dell'immobile. Il corpo scala si presenta in cattive condizioni per l'occupazione degli spazi con mobili e vari oggetti, per la vetustà delle rifiniture, per la mancanza di vetri alle finestre, per le macchie di umidità alle pareti e al solaio dell'ultimo piano.

L'abitazione ha una consistenza di due vani ed accessori (vedere Allegato n. 8.5 Documentazione fotografica).

Dalla porta di ingresso ci si immette in un piccolo spazio avente una superficie di circa mq 1,60 e utilizzato per alloggiare lavatrice e asciugatrice. Quindi ci si trova subito nella cucina che ha una superficie di circa mq 11,75 ed è dotata di una finestra (precedentemente porta) che si affaccia verso il cortile interno. Dalla cucina si accede direttamente agli altri vani dell'appartamento: camera da letto matrimoniale, cameretta e servizio igienico. La camera da letto matrimoniale, avente superficie netta calpestabile pari a circa mq 15,60 è dotata di una porta di affaccio sul balcone verso la strada. La cameretta invece si affaccia tramite una finestra verso il cortile interno e occupa una superficie netta pari a circa mq 6,25. Il servizio igienico è dotato di doccia, vaso, bidet e lavabo; inoltre è dotato di finestra che si affaccia in corte interna. L'appartamento è dotato di un balcone su via Campisano, accessibile solo dalla camera da letto matrimoniale. La situazione della distribuzione interna dei vani è abbastanza conforme sia rispetto a quella della planimetria catastale che rispetto al progetto di sanatoria depositato al Comune di Catania. Le difformità riscontrate consistono in:

- Sostituzione della porta esterna della cucina verso il cortile con una finestra;
- Uso del vano destinato a cucina come cameretta mentre la cucina è stata realizzata nella zona prevista come sala da pranzo.
- Collocazione di una copertura del balcone, realizzata con pannello coibentato di alluminio.

Al momento del sopralluogo il bene si presenta con le seguenti **Finiture Interne**:

- **Pavimenti**: I vani dell'appartamento hanno la stessa pavimentazione in ceramica di colore beige chiaro con fuga scura. La zoccolatura è in ceramica di analogo colore. Il servizio igienico ha una pavimentazione differente e pareti maiolicate per una altezza di circa 2 m.
- **Pareti**: divisori interni e soffitti sono bene intonacati e rifiniti, trattati con effetto spatolato marmoreo con inserimento di listelli ed elementi decorativi. La cucina ha controsoffitto in cartongesso con faretti di illuminazione incassati.
- **Porte interne**: le porte interne sono in tamburato di legno laccato chiaro, con pannellatura a bugnato e vetrata per la camera da letto. Il portoncino di ingresso all'appartamento è in legno massiccio verniciato chiaro all'interno e colore noce all'esterno.

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 284/2024

L'appartamento presenta le seguenti tipologie di impianti:

- Elettrico: presente, sotto traccia;
- Idrico-sanitario: presente; L'acqua calda sanitaria viene riscaldata da un boiler elettrico collocato nel servizio igienico.
- Riscaldamento: non vi è impianto di riscaldamento, nella camera da letto e in cucina vi sono climatizzatori elettrici.

Gli impianti andrebbero sottoposti a verifiche e adeguamenti in quanto non sono state prodotte le dichiarazioni di conformità degli stessi, ai sensi del D.M. 37/2008 e s.m.i..

Le condizioni di conservazione delle finiture interne sono ottime; non sono stati notati segni di degrado.

Al momento del sopralluogo il bene si presenta con le seguenti **Finiture Esterne**:

- Infissi esterni: gli infissi esterni sono realizzati in alluminio bianco, con apertura a battente, su modello classico di infisso con sportelli interni come scuri. Tutti gli infissi hanno vetrocamera. Il portone di ingresso a piano terra è in ferro e vetro verniciato con motivi decorativi.
- Pareti: Il prospetto nord su via Campisano è intonacato e tinteggiato di colore rosso mattone e in particolare per l'appartamento in questione sono stati applicati elementi decorativi con le stesse mattonelle utilizzate per la pavimentazione del balcone. I prospetti interni sono intonacati e tinteggiati di colore beige. Lo stato di conservazione del prospetto nord è mediocre, si notano ad esempio segni di degrado all'intradosso del balcone dell'appartamento oggetto di perizia. I prospetti interni dell'edificio sembrano essere stati realizzati in epoca antecedente, ma si presentano in condizioni discrete.
- Pavimentazione: I pavimenti del balcone sono realizzati con mattonelle in ceramica di colore marrone. La pavimentazione della scala è in marmo sia nella alzata che nella pedata.
- Ringhiere: Le ringhiere dei balconi e della scala sono in ferro, con semplici motivi a barre verticali verniciate.

In generale le condizioni di conservazione delle finiture esterne sono mediocri occorrerebbe effettuare qualche intervento al fine di impedire le infiltrazioni di acqua nel corpo scala e nel balcone.

SUPERFICIE COMMERCIALE

La seguente tabella riporta sia le superfici calpestabili di ogni vano, sia le superfici accessorie (balconi, ecc.), superfici commerciali misurate al lordo dei muri divisorii interni e muri perimetrali. Questi ultimi vengono considerati per intero quando confinano con l'esterno e per metà se confinano con altre unità immobiliari o verso parti comuni.

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 284/2024

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE						
Ambiente	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza interna	Piano
Ingresso	1,60	2,06	1	2,06	3,00 m	2
Cucina	11,74	13,55	1	13,55	3,00 m	2
Camera da letto singola	6,25	9,61	1	9,61	3,00 m	2
Camera da letto matrimoniale	15,59	18,71	1	18,71	3,00 m	2
Servizio igienico	2,76	3,91	1	3,91	3,00 m	2
Balcone	3,55	3,55	0,3	1,07		2
Sommano	41,49 mq	51,38 mq		48,90 mq		

M.2 - VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

La valutazione viene effettuata tenendo conto di due diversi metodi di stima e mediando i valori ottenuti:

Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito

I valori utilizzati nella seguente stima, sono stati desunti facendo riferimento al valore di mercato per immobili analoghi a quelli in oggetto per ubicazione e tipologia di fabbricato (appartamento in edificio multipiano nel centro storico di Catania); si è altresì tenuto conto delle valutazioni espresse dall'Osservatorio Immobiliare di Catania (vedi Allegato n. 5), riscontrando che, per il Comune di Catania, un valore indicato, pari ad **850,00 €/mq** per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, corrisponde alle indagini di mercato effettuate. Tale valore viene corretto considerando alcuni coefficienti propri dell'immobile che tengono conto delle caratteristiche posizionali e delle condizioni dell'immobile; in definitiva si ha:

Superficie unità immobiliare 48,90 mq

Coefficienti correttivi:

C1	Stato di manutenzione (buono – poche riparazioni)	0,98
C2	Mancanza di impianto di riscaldamento	0,95

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 284/2024

C3	Piano secondo senza ascensore	0,90
----	-------------------------------	------

$$C = C1 * C2 * C3 = 0,98 \times 0,95 \times 0,90 = 0,84$$

$$\text{Superficie appartamento } 48,90 \text{ mq} \times 850,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 41.562,88$$

Con i coefficienti correttivi € 41.562,88 x 0,84 = **€ 34.825,53 (V1)**

Metodo analitico per capitalizzazione del reddito

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto, si è ricavato un reddito mensile medio presunto pari a:

Appartamento	220 €/mese	x 12 =	€ 2.640,00
Reddito annuo lordo presunto			€ 2.640,00

Spese per imposte, assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 25% del Reddito annuo lordo presunto):

$$\text{€ } 2.640,00 \times 0,25 = \text{€ } 660,00$$

Reddito annuo netto presunto

$$\text{€ } 2.640,00 - \text{€ } 660,00 = \text{€ } 1.980,00$$

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 5%, si ottiene il valore cercato

$$\text{€ } 1.980,00 / 0,05 = \text{€ } 39.600,00 \text{ (V2)}$$

I due metodi applicati hanno portato ad una accettabile discordanza dei valori di stima; per quanto detto, il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari a

$$V = (V1 + V2) / 2 = (\text{€ } 34.825,53 + \text{€ } 39.600,00) / 2 = \text{€ } 37.212,77$$

Da questo valore ottenuto occorre detrarre le spese necessarie da sostenere per il completamento della pratica di sanatoria giacente al Comune di Catania. Calcolo sommario delle spese necessarie:

- 1) Redazione del Certificato di Idoneità statica **€ 700,00**
- 2) Redazione della perizia giurata e parere soprintendenza **€ 1.000,00**
- 3) Pagamento diritti di segreteria e marche da bollo **€ 300,00**

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 284/2024

Sommano € 2.000,00

Per cui il valore di stima effettivo dell'immobile diventa

$$V_s = € 37.212,77 - € 2.000,00 = € 35.212,77$$

Determinazione del valore di vendita

Il valore di stima non può coincidere col valore di vendita del bene da esecuzione. Infatti, il periodo di tempo che trascorre tra la valutazione e la vendita, nonché l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, determinano un rischio inerente lo stato del bene diverso da quello verificato in corso di accesso. Per tenere conto di tale rischio, si detrae un valore percentuale della stima pari al 15% ottenendo in definitiva un importo pari a

$$V_v = € 35.212,77 \times 0,85 = € 29.930,85$$

che si arrotonda per ottenere il

VALORE DI VENDITA = € 30.000,00
(trentamila euro)

N.2 - LOTTO UNICO O PIU' LOTTI SEPARATI

I beni oggetto di pignoramento sono due appartamenti distinti, pertanto la sottoscritta ritiene più opportuno procedere alla vendita in due lotti separati.

LOTTO n.1 - Appartamento per civile abitazione a piano terzo in un edificio costituito da piano terra, primo, secondo e terzo, sito in via Edoardo Bianchi n. 92 - Catania, composto da tre vani più accessori, identificato in Catasto al foglio n. 69 Particella 32699 Subalterno 12 Categoria A/3 (abitazione di tipo economico), rendita € 610,71.

Comune	Catania
Indirizzo	via Edoardo Bianchi n. 92 piano terzo
Catasto Fabbricati	Foglio n.69 Particella 32699 Subalterno 12 Categoria A/3 (abitazione di tipo economico)

LOTTO N.2 - Appartamento per civile abitazione a piano secondo in un edificio costituito da piano terra, primo e secondo, sito in via Enrico Campisano n. 71 - Catania, composto da due vani più accessori, identificato in Catasto al foglio n. 69 Particella 2883 Subalterno 3 Categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), rendita € 185,92.

Comune	Catania
--------	---------

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 284/2024

Indirizzo	via Enrico Campisano n. 71 piano secondo
Catasto Fabbricati	Foglio n.69 Particella 2883 Subalterno 3 Categoria A/4 (abitazione di tipo popolare)

O.2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Per la documentazione fotografica del bene che lo descriva internamente ed esternamente, si rimanda all'apposito allegato (Allegato n 8.5 - Documentazione fotografica), che costituisce parte integrante della presente relazione per il lotto corrispondente.

P.2 - ACCERTAMENTO DEL BENE INDIVISO E IN QUOTA

Il bene pignorato che forma questo lotto di vendita non è un bene indiviso, di conseguenza la quota di pertinenza del debitore corrisponde all'intero bene. Il lotto pertanto verrà venduto per l'intera quota, oggi in possesso al debitore.

Q.2 - BENI PIGNORATI IN QUOTA

Il lotto è costituito da un unico bene pignorato per l'intera quota, pertanto non è necessario predisporre alcun progetto di suddivisione dei beni che tenga conto delle quote di ciascun comproprietario.

CONCLUSIONI

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ragalna, li 10/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Parisi Daniela

ELENCO ALLEGATI:

1. Verbale di accesso ai beni pignorati
2. Estratto di mappa con individuazione dei beni pignorati
3. Stralcio PRG
4. Foto aerea con individuazione dei beni pignorati
5. Quotazioni mercato immobiliare Agenzia delle Entrate
6. Riscontro del Comune alla richiesta di accesso agli atti
7. Lotto n.1
 - 1) Visura storica per immobile Catasto Fabbricati
 - 2) Planimetria catastale
 - 3) Elenco subalterni
 - 4) Copia del Titolo di proprietà
 - 5) Grafici con individuazione delle opere difformi alla planimetria catastale
 - 6) Documentazione fotografica
8. Lotto n.2
 - 1) Visura storica per immobile Catasto Fabbricati
 - 2) Planimetria catastale
 - 3) Copia del Titolo di proprietà
 - 4) Grafici e documenti rilasciati dal Comune di Catania relativi alla pratica di sanatoria
 - 5) Documentazione fotografica
9. Ricevuta consegna perizia all'esecutato
10. Ricevuta consegna perizia via PEC al creditore
11. Dichiarazione del perito attestante la trasmissione della perizia alle parti

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

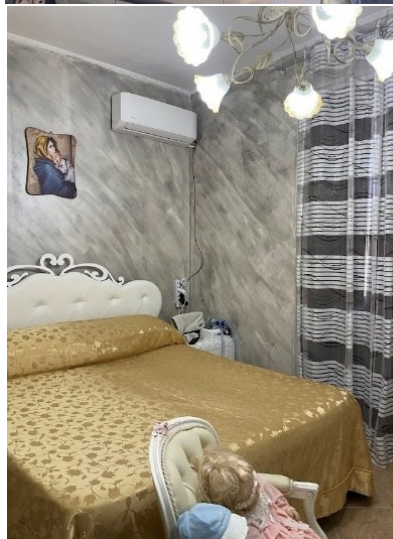
LOTTO n.1 - **Appartamento** per civile abitazione a piano terzo in un edificio costituito da piano terra, primo, secondo e terzo, sito in via Edoardo Bianchi n. 92 - Catania, composto da tre vani più accessori, identificato in Catasto al foglio n. 69 Particella 32699 Subalterno 12 Categoria A/3 (abitazione di tipo economico), rendita € 610,71. Importo a base d'asta Euro 37.500,00.

LOTTO N.2 - Appartamento per civile abitazione a piano secondo in un edificio costituito da piano terra, primo e secondo, sito in via Enrico Campisano n. 71 - Catania, composto da due vani più accessori, identificato in Catasto al foglio n. 69 Particella 2883 Subalterno 3 Categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), rendita € 185,92. Importo a base d'asta Euro 30.000,00.

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 284/2024

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 284/2024 DEL R.G.E. – LOTTO N.1

Appartamento per civile abitazione a piano terzo in un edificio costituito da piano terra, primo, secondo e terzo, sito in via Edoardo Bianchi n. 92 - Catania, composto da tre vani più accessori, identificato in Catasto al foglio n. 69 Particella 32699 Subalterno 12 Categoria A/3 (abitazione di tipo economico), rendita € 610,71.			
Ubicazione:	via Edoardo Bianchi n. 92 - Catania		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento a piano terzo in zona semicentrale di Catania	Superficie commerciale	63,79 mq
Pertinenze:	Lastrico solare condominiale	Superficie	Circa 56 mq
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:	Il bene pignorato consiste in un appartamento per civile abitazione, sito al piano terzo di un edificio multipiano con interventi da regolaXXXXXXre.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Epoca realizzazione:	Prima del 1967		
Certificato di agibilità	no		
Valore di vendita	€ 37.500,00		

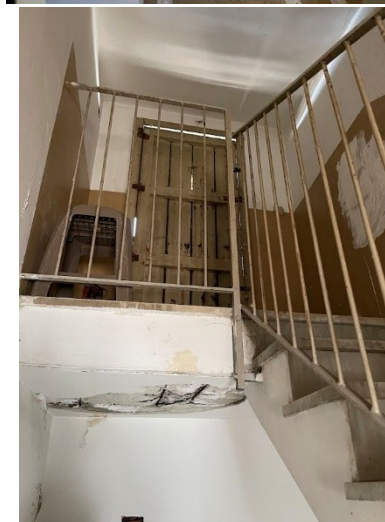


Procedura Esecutiva Immobiliare n. 284/2024

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 284/2024 DEL R.G.E. – LOTTO N.2

Appartamento per civile abitazione a piano secondo in un edificio costituito da piano terra, primo e secondo, sito in via Enrico Campisano n. 71 - Catania, composto da due vani più accessori, identificato in Catasto al foglio n. 69 Particella 2883 Subalterno 3 Categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), rendita € 185,92. Importo a base d'asta Euro 30.000,00.

Ubicazione:	via Campisano n. 71 - Catania		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento a piano secondo in zona semicentrale di Catania	Superficie commerciale	48,90 mq
Pertinenze:	Lastrico solare condominiale	Superficie	Circa 56 mq
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:	Il bene pignorato consiste in un appartamento per civile abitazione, sito al piano secondo di un edificio multipiano con pratica di sanatoria da integrare.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Epoca realizzazione:	Prima del 1980		
Certificato di agibilità	no		
Valore di vendita	€ 30.000,00		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO ENTRAMBI I LOTTI

Su questo immobile pignorato gravano le seguenti formalità da cancellare a seguito del decreto di trasferimento:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria n. 529 del 27/01/2011 a favore di B@nca 24-7 S.P.A. con sede in Bergamo (domicilio ipotecario eletto: Piazza Vittorio Veneto n.8 – Bergamo) e contro Debitore esecutato per Euro 156.000,00 di cui Euro 78.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico dott.ssa Agosta Maria Caterina, Notaio in Catania, del 29/12/2010 rep. 20928/7293.

Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare n. 20555 del 03/06/2024 a favore di ISEO SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV) contro Debitore esecutato , Pubblico Ufficiale: Unep c/o Corte d'Appello di Catania, in data 18/04/2024 rep. 3676.