

TRIBUNALE DI CATANIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione:

Dottorssa Maria Fascetto Sivillo

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n, 543/2016 R.G. Es.

Promossa da:

Credito Siciliano s.p.a.

RELAZIONE DI STIMA REDATTA DA

Dott. Ing. Francesco Maiorana

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



INDICE

INDICE	2
ALLEGATI	4
NOMINA	4
LE OPERAZIONI PERITALI	4
Quesiti del Magistrato	5
Identificazione dei beni pignorati	5
Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento	6
Verifica della proprietà	7
Provenienza dei beni	8
Segnalazioni impossibilità di procedere	8
Iscrizioni e trascrizioni	9
Identificazione catastale dell'immobile	11
Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia	12
Stato di occupazione dei beni	14
Individuazione e descrizione dell'immobile	14
Valore di stima	17
Modalità di vendita	19
Documentazione fotografica	20
Bene indiviso	21



Quote 21

Conclusioni 22



Firmato Da: MAIORANA FRANCESCO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 162c6658dtdtbc3110848ae523908b5



ALLEGATI

- 1) Verbali sopralluogo
- 2) Visure storiche per immobile
- 3) Documentazione prodotta dal consulente di parte Ing. Aidala
- 4) Estratto di mappa
- 5) Foto da satellite con Google map
- 6) Planimetria
- 7) Foto
- 8) Banca dati quotazioni immobiliari

NOMINA

Con decreto del 05/04/2017 l'illustrissimo Magistrato Dottoressa Maria Faschetto Sivillo nominava il sottoscritto Ing. Francesco Maiorana quale esperto per la stima dei beni pignorati invitandolo a prestare giuramento in cancelleria, affidandogli l'incarico puntualmente determinato dal nuovo art. 173-bis disp. att. c.p.c. (anch'esso come modificato dalla L. 132/2015), fissa il termine di giorni 120 dal giuramento per il deposito della relazione scritta. A seguito di difficoltà di diversa natura nell'esecuzione del mandato il CTU ha presentato istanza di proroga al Magistrato.

LE OPERAZIONI PERITALI

Il CTU, constatata la presenza nel fascicolo della documentazione catastale e ipocatastale, ha convocato per un sopralluogo nei giorni 21/8/2017, 28/8/2017. Il CTU ha quindi effettuato i due sopralluoghi in data 21/8/2017



e in data 28/08/2017 come si evince dai verbali di I e II sopralluogo (Allegato 1). In occasione di tale sopralluogo il CIU ha eseguito rilievi e misure sintetizzati nel seguito.

Quesiti del Magistrato

Identificazione dei beni pignorati

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;

Gli immobili pignorati sono (Allegato 2):

- a) N.C.E.U. di Castiglione di Sicilia, frazione di Passopisciaro, al foglio 38, particella 94, sub 4 Categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 176,11;
- b) N.C.E.U. di Castiglione di Sicilia, frazione di Passopisciaro, al foglio 38, particella 94, sub 5 Categoria C/1, classe 2, consistenza mq. 62, rendita catastale € 944,60;
- c) N.C.E.U. di Randazzo al foglio 103, particella 2245, Categoria A/4, classe 6, consistenza 5 vani, rendita catastale € 178,18;
- d) N.C.E.U. di Randazzo al foglio 103, particella 3305, Categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq., rendita catastale € 20,66;

vedi (Allegato. 2) consistono in:



a) un'abitazione posta al piano primo in Via Regina Margherita n° 24

Passo Pischiaro frazione del comune di Castiglione di Sicilia, appartamento adibito a Bed & Breakfast come da progetto consegnato dall'Ing. Aidala Salvatore (Allegato 3), nominato consulente di parte dai Signori [REDACTED] e [REDACTED] in sede di secondo sopralluogo (vedi Allegato 1).

b) Bottega sita al piano terra in Via Regina Margherita n° 22 Passo Pischiaro frazione del comune di Castiglione di Sicilia, bottega adibita a panificio condotto dagli esecutati

c) Appartamento sito in Via Palestro 32-34, Randazzo composto da tre elevazioni: piano terra, primo e secondo

d) Garage sito in Via Palestro 33, piano terra, Randazzo.

Gli immobili in Via Regina Margherita nel comune di Castiglione di Sicilia confinano a sud-ovest con via Regina Margherita, a nord est con strada comunale, a nord ovest e sud est con altre ditte (Allegato 4 e 5).

L'appartamento in Via Palestro nel comune di Randazzo confina a Nord con Via Palestro, e con altre ditte ad sud, est ed ovest. Il garage confina a Nord con Via Palestro, e con altre ditte ad sud, est ed ovest (Allegato 4 e 5).

Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;



I dati riportati nell'atto di pignoramento e nelle note di trascrizione sono corretti avendo colpito quote spettanti ai debitori esecutati.



Verifica della proprietà

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



Da ricerche effettuate risulta che l'immobile è in piena proprietà dei coniugi [REDACTED] in regime di separazione dei beni, nella quota di 1/2 ciascuno.



Provenienza dei beni

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;

Come dalla relazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano notaio in Corleone, e dall'atto di pignoramento i beni oggetto di pignoramento sono pervenuti agli esecutati, coniugi [REDACTED] in virtù:

- a) Per gli immobili siti in Castiglione di Sicilia frazione Passopisciaro per atto del 26/10/2005 del notaio Paolo Saporita di Randazzo, rep. 21827/8689. Trascritto il 29/10/2005 ai NN. 70838/37604
- b) Per l'immobile in Randazzo alla particella 2245 dell'atto del 23/06/1999 a rogito del Notaio Paolo Saporita di Randazzo, rep. 3522, trascritto il 26/06/1999 ai NN. 22872/16787
- c) Per l'immobile in Randazzo alla particella 3305 dell'atto del 03/04/2003 a rogito del Notaio Paolo Saporita di Randazzo, rep. 13352, trascritto il 30/04/2003 ai NN. 17007/12679.

Segnalazioni impossibilità di procedere

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;



La documentazione prodotta ha consentito al CTU di svolgere il suo mandato.

Iscrizioni e trascrizioni

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;

1) Iscrizione n° 22873/3562 del 26/06/1999 nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo del 23/06/1999, notaio Paolo Saporita di Randazzo, rep 3523 a favore della Banca Popolare Santa Venera S.p.A. contro i coniugi [REDACTED] per l'immobile in Randazzo alla particella 2245

2) Iscrizione n° 30034/7380 del 10/06/2003 nascente da ipoteca legale ex art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973, in dipendenza di atto pubblico amministrativo del 16/04/2004, di Montepaschi SE.RI.T. servizio riscossione tributi di Catania, rep. 157658/2003 contro [REDACTED] per il diritto di proprietà di ½ sugli immobili in Randazzo alle particelle 2245 e 3305

3) Iscrizione n° 54229/14341 del 13/10/2004 nascente da ipoteca legale ex art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973, in dipendenza di atto pubblico amministrativo del 1/06/2004, di Montepaschi SE.RI.T. servizio riscossione tributi di Catania, rep. 205058/2003 contro [REDACTED] per il diritto di proprietà di ½ sugli immobili in Randazzo alle particelle 2245 e 3305

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



4) Iscrizione n° 68030/24108 del 19/10/2005 nascente da ipoteca legale

ex. art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973, in dipendenza di atto pubblico amministrativo del 27/06/2005, di Montepaschi SE.RI.T. servizio riscossione tributi di Catania, rep. 16785/4886 contro [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà di $\frac{1}{2}$ sugli immobili in Randazzo alle particelle 2245 e 3305

5) Iscrizione n° 61488/13507 del 28/10/2008 nascente da ipoteca legale

ex. art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973, in dipendenza di atto pubblico amministrativo del 10/10/2008, di Montepaschi SE.RI.T. servizio riscossione tributi di Catania, rep. 134197/2008 contro [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà di $\frac{1}{2}$ sugli immobili in Randazzo alle particelle 2245 e 3305 e sugli immobili in Castiglione di Sicilia alle particelle 94/5-4. A margine di detta formalità risulta annotazione NN. 31481/3656 del 20/05/2009, derivante da atto pubblico amministrativo di restrizione di beni di Serit Sicilia S.p.A. con cui vengono esclusi gli immobili in Castiglione di Sicilia alle particelle 94/5 e 94/4.

6) Iscrizione n° 37780/10035 del 23/06/2009 nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo del 19/06/1999, notaio Paolo Saporita di Giarre, rep 29343/13846 a favore del Credito Siciliano

S.p.A. contro [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà di $\frac{1}{2}$ ciascuno sugli immobili in Castiglione di Sicilia alle particelle 94/4-5-6.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



e le seguenti trascrizioni:

1) Trascrizione n° 1089/816 del 13/01/2016 nascente da pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Catania l'11/12/2015, rep. 2953/2015 a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] contro [REDACTED] per il diritto di proprietà di ½ sugli immobili in Randazzo alle particelle 2245 e 3305 e in Castiglione di Sicilia alle particelle 94/4-5

2) Trascrizione n° 25365/19488 del 30/06/2016 nascente da pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Catania in data 10/06/2016, rep. 5366, a favore del Credito Siciliano S.p.A. contro [REDACTED]

Identificazione catastale dell'immobile

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

Gli immobili risultano censiti:



a) N.C.E.U. di Castiglione di Sicilia, frazione di Passopisciaro, al foglio 38, particella 94, sub 4 Categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 176,11;

b) N.C.E.U. di Castiglione di Sicilia, frazione di Passopisciaro, al foglio 38, particella 94, sub 5 Categoria C/1, classe 2, consistenza mq. 62, rendita catastale € 944,60;

c) N.C.E.U. di Randazzo al foglio 103, particella 2245, Categoria A/4, classe 6, consistenza 5 vani, rendita catastale € 178,18;

d) N.C.E.U. di Randazzo al foglio 103, particella 3305, Categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq., rendita catastale € 20,66;

Le planimetrie catastali (All. 6) relative agli immobili in Castiglione di Sicilia non presentano sostanziali differenze rispetto alla reale situazione rilevata in sede di sopralluogo e al progetto presentato dall'Ing. Aidala.

Le planimetrie catastali (All. 6) relative agli immobili in Randazzo non presentano, nella sagoma esterna, sostanziali differenze rispetto alla reale situazione rilevata in sede di sopralluogo. Le differenze si notano in corrispondenza della divisione interna come descritto più avanti.

Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia

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 di 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° comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cessi 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dai sopralluoghi effettuati non risultano evidenti sostanziali difformità tra gli elaborati planimetrici, la documentazione consegnata al CIU dal consulente di parte Ing. Aidala Salvatore e lo stato dei luoghi degli immobili siti in Castiglione di Sicilia.

Per l'immobile in Randazzo al piano terra è stato creato un ambiente unico tra il vano, la cucina ed il corpo scala all'ingresso rimuovendo le pareti divisorie presenti in planimetria. Al primo piano è stato creato un bagno in corrispondenza del primo vano prospiciente a via Palestro.

Stato di occupazione dei beni

k. accertati se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV);

Dai sopralluoghi effettuati i beni risultano occupati dai debitori.

Individuazione e descrizione dell'immobile

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;

Agli immobili siti in Castiglione di Sicilia frazione di Passopisciaro si accede da Via Regina Margherita ai civici 22 per la bottega adibita a panificio e dal civico 24 per l'appartamento adibito a bed and breakfast (foto 1).

La bottega è composta da un vano d'ingresso di mq 23. Rispetto alla planimetria è stata rimossa la parete divisoria (foto 2). Dall'ingresso si accede a un secondo vano di mq. 33 (foto 3) dove è presente un forno a legna. Da questo vano si accede attraverso dei gradini a un bagno con antibagno di 2 mq. ciascuno (foto 4).

La corte esterna (foto 5) di mq 97 presenta una cisterna (foto 7) e dei tavoli in pietra lavica (foto 7). Nella parte terminale è presente un fabbr-

ASTE
GIUDIZIARIE.it



cato rurale di mq. 15 (foto 8) che necessita di interventi strutturali e una ristrutturazione completa. Dalla corte esterna è possibile accedere attraverso una scala esterna al primo piano (foto 9).

Il primo piano è accessibile sia da scale interna sia da scale esterne. Dalle scale interne si accede ad un salone colazione (foto 10) di mq. 10. Nel salone passa la canna fumaria del panificio sottostante realizzata in cartongesso. Attraverso un corridoio (foto 11) si accede ad una prima camera di mq. 13 (foto 12) con un bagno di mq. 3 (foto 13), una seconda camera di mq. 14 (foto 14) con un bagno di mq. 4 (foto 15), ed una terza camera di mq. 11 (foto 16) con un bagno di mq. 2 (foto 17). Dal lato sud ovest in corrispondenza delle scale esterne è presente un balcone di mq. 8 (foto 18) e dal lato opposto un balcone di 3 mq. L'impianto elettrico e sottotraccia, i pavimenti sono in monocaottura. L'immobile è dotato di uno scaldacqua e di pompe di calore in tutte le stanze ad eccezione del salone che comunque viene riscaldato dal forno sottostante e da una stufa elettrica.

All'abitazione in Randazzo si accede da un portone d'ingresso (foto 19). L'abitazione è composta da un vano unico di mq. 31 al primo piano dove è presente una cucina (foto 20) e un salone (21). Sempre al primo piano è presente un bagno di mq. 4 (foto 22). Al primo piano, al quale si accede tramite una scala in legno (foto 23), è presente una prima camera da letto di mq. 16 (foto 24) dove è stato ricavato un bagno in camera di mq. 0,5 (foto 25) non completamente rifinito e con vistose tracce d'umidità (foto 26), ed una seconda camera da letto di mq. 9 (foto 27). Al secondo piano, al quale

ASTE
GIUDIZIARIE.it



si accede tramite una scala (foto 28) non ancora pavimentata nella parte terminale e con l'impianto elettrico non a norma (foto 29), è presente un vano unico di mq 21 (foto 30) dal quale si accede ad un balcone (foto 31) di mq. 6 nel quale è stata predisposta una copertura provvisoria (foto 32). Il secondo piano ha un'altezza di m. 2,50. L'impianto elettrico è sottotraccia, ma non sempre a norma. La casa è riscaldata attraverso un camino e delle bocchette nelle due camere da letto. Uno scaldacqua alimentato da bombole del gas garantisce il riscaldamento dell'acqua sanitaria.

Il garage (foto 33) è un ambiente unico di mq. 20 con i muri esterni grezzi, e il tetto con tegole legni e listelli.

Valore di stima

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;

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento si procede con il metodo sintetico-comparativo attraverso indagini di mercato, la media delle quotazioni di perizie estimative di espropriazione relative ad immobili nella stessa zona e dalle quotazioni dell'Agenzia immobiliare. In particolare si stima un valore medio unitario pari a:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



1) per la bottega sita nel comune di Castiglione di Sicilia € 500 mq dato dalla media delle quotazioni immobiliari per i negozi e i laboratori del primo semestre del 2017 (Allegato 8). Per il deposito € 200 mq. (Allegato 8).

2) per il bed & breakfast sito nel comune di Castiglione di Sicilia € 650 in linea con le quotazioni immobiliari per le abitazioni civili del primo semestre del 2017 (Allegato 8).

3) per l'abitazione nel comune di Randazzo € 650/mq. in linea con le quotazioni immobiliari relative alla zona centrale del comune di Randazzo (Allegato 8).

4) per il garage nel comune di Randazzo € 400/mq. in linea con le quotazioni immobiliari relative alla zona centrale del comune di Randazzo (Allegato 8).

Detti valori unitari, moltiplicati per la rispettiva superficie commerciale dell'immobile (comprensiva dei muri perimetrali, delle tramezzature interne e di metà dei muri di confine), fornisce il più probabile valore di mercato dell'immobile. Nel calcolare la superficie commerciale dell'appartamento si è tenuto in conto il diverso valore di mercato posseduto dalle superfici esterne applicando un coefficiente riduttivo pari a 0,25. Quando ritenuto opportuno le valutazioni sono state arrotondate.

Descrizione	Superficie	Valore unitario	Valutazione (€)
Bottega Castiglione di Sicilia	65	500	32.500
Superficie esterna	8	500 X 0,25 = 125	€ 1.000
Corte esterna	95	500 X 0,1 = 50	€ 4.750
Deposito	15	200	€ 3.000
		Stima complessiva	€ 42.000
Bed & Breakfast Castiglione di Sicilia	65	650 mq	€ 43.000
Superficie esterna	10	650 x 0,25	€ 2.000
		Stima complessiva	€ 45.000
Abitazione Randazzo	110	650	€ 72.000
Superficie esterna	6	650 x 0,25	€ 1.000
		Stima complessiva	€ 73.000
Garage Randazzo	20	400	€ 8.000

Modalità di vendita

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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dal momento che il pignoramento colpisce entrambe le quote si ritiene opportuno procedere alla vendita, in funzione dell'ubicazione e della funzione dei beni, secondo i seguenti lotti:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1) bottega sita in Castiglione di Sicilia censita al N.C.E.U. di Castiglione di Sicilia, frazione di Passopisciaro, al foglio 38, particella 94, sub 5 Categoria C/1, classe 2, consistenza mq. 62, rendita catastale € 944,60 e corte annessa.

2) Appartamento adibito a bed & breakfast censiti al N.C.E.U. di Castiglione di Sicilia, frazione di Passopisciaro, al foglio 38, particella 94, sub 4 Categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 176,11;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3) Appartamento e garage censiti al N.C.E.U. di Randazzo al foglio 103, particella 2245, Categoria A/4, classe 6, consistenza 5 vani, rendita catastale € 178,18 e al foglio 103, particella 3305, Categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq., rendita catastale € 20,66;

Documentazione fotografica

o. alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Si allegano 33 foto sia in formato digitale sia come unico documento Pdf con le opportune didascalie (Allegato. 7).

Bene indiviso

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;

Il bene è di proprietà esclusiva di entrambi gli esecutati.

Quote

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 as-



foglio 38, particella 94, sub 4 Categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 176,11 e sub 6 per la corte annessa pervenendo a una stima del bene pari a € 45.000

3) Appartamento e garage censiti al N.C.E.U. di Randazzo al foglio 103, particella 2245, Categoria A/4, classe 6, consistenza 5 vani, rendita catastale € 178,18 e al foglio 103, particella 3305, Categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq., rendita catastale € 20,66 pervenendo a una stima del bene pari a € 73.000 per l'appartamento e a € 8.000 per il garage, con una valutazione complessiva di € 81.000.

Con la presente il CTU, oltre alla stima del bene immobile, ha ottemperato, compatibilmente con le informazioni pervenute, a tutti i quesiti posti dal Magistrato.

Con osservanza,

Catania 31/3/2018,

Ing. Francesco Maiorana

Firmato Da: MAIORANA FRANCESCO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 162c6658dcdcbbc310848ae523908b5

