

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

COPIA CORTESIA
GIUDICE

TRIBUNALE DI CATANIA
PROC. ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 1085/2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E. Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Catania, *giovedì 2 novembre 2017*

Timbro e firma

dott. ing. Andrea Alessi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

COPIA CORTESIA
GIUDICE

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO relativa alla
procedura esecutiva immobiliare N. 1085/2016**

1. PREMESSA

Il sottoscritto C.T.U. *Ing. Andrea Alessi* iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n ° A5469, ricevevo a mezzo PEC un incarico dall'Ill.mo *Giudice Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo*, come Consulente Tecnico d'Ufficio nel P.E. immobiliare 1085/2016. Il sottoscritto C.T.U., dopo aver ritirato i fascicoli di parte in formato digitale, accettava l'incarico conferito di cui sopra, prestando il giuramento di rito. L'udienza per la determinazione delle modalità della vendita viene fissata per il 18 dicembre 2017.

L'incarico conferito è il seguente:

- 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;*

2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

COPIA CORTESIA
GIUDICE

- 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 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;*
- 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,*

3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

COPIA CORTESIA
GIUDICE

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 provveda 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

4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

COPIA CORTESIA
GIUDICE

- 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 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 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*

5

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

COPIA CORTESIA
GIUDICE

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;

6

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

COPIA CORTESIA
GIUDICE

- 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;*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

COPIA CORTESIA
GIUDICE

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 dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente 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

8

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

COPIA CORTESIA
GIUDICE

procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il C.T.U. comunicava alle parti interessate al procedimento a mezzo A/R in data 15.09.2017 e PEC in data 16.09.2017 una comunicazione per iniziare le operazioni peritali con sopralluogo in data 27.09.2017. Pertanto, in quella data alle ore 17:00 si procedeva all'inizio delle operazioni peritali, in presenza della sola parte esecutata come da verbale allegato:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

COPIA CORTESIA
GIUDICE

Verbale n. 1 del 28/09/17

Oggi ventisei del mese di settembre dell'anno due mila diciotto alle ore 17:00 ha dato inizio alle operazioni peritali relativamente al procedimento esecutivo n. 4.1085/2016.

Sono presenti:

- il [redacted] in qualità di proprietario dell'immobile a piano terra. Si è proceduto a visionare l'immobile eseguendo delle foto e misure sui vari costituenti l'immobile. Non sono state riscontrate differenze strutturali.

- il Sign. [redacted] in qualità di proprietario dell'immobile a piano primo. Sono state eseguite delle misure e delle foto sull'immobile dove non sono state riscontrate differenze strutturali.

Alle ore 17:30 si chiudono le operazioni peritali.

L. C. S.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
Scanned by CamScanner

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

COPIA CORTESIA
GIUDICE

I verbali e gli avvisi a mezzo PEC e A/R in originale sono allegati alla relazione finale.

3. RISPOSTA AI QUESITI

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

Il bene pignorato è effettivamente corrispondente all' Atto di Pignoramento notificato il 11.11.2016 al debitore esecutato per i diritti spettanti su due immobili siti nel Comune di Paternò in Catania, verificato dalla visura catastale fatta dallo scrivente in data 22.09.2017:

- Via Molise, 9, piano T, foglio n° 76, particella 505, sub. 1, Cat. A/4, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 206.58, in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED], nata in [REDACTED] C.F.: [REDACTED] proprietari di 1/2 dell'immobile in regime di comunione dei beni confermato dall'Atto di Compravendita rogato dal *Dott. Notaio Adele Giunta*

11

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu




Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

COPIA CORTESIA
GIUDICE

in data 01.06.2011 n° 83852 di Repertorio, n° 13447 della
Raccolta

➤ Via Molise, 9, piano I, foglio n° 76, particella 505, sub. 2, Cat.

A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 258.23, in ditta

 [redacted] nato a [redacted] C.F.:
[redacted] e [redacted] nata a [redacted] il
[redacted] C.F.: [redacted],

proprietari di 1/2
dell'immobile in regime di comunione dei beni confermato
dall'Atto di Compravendita rogato dal *Dott. Notaio Luigi
Lojacono* in data 05.10.1973 n° 87939 di Repertorio, n° 8788
della Raccolta.

L'appartamento confina a Sud con Via Molise.

- 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.**

Si segnala che la procedura in capo alla ditta [redacted]

12



Ing. Andrea Alessi
Via San Michele 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

COPIA CORTESIA
GIUDICE

██████████ e ██████████ e alla ditta ██████████ e ██████████
allo stato attuale riguarda gli immobili identificati correttamente al punto a).

c) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il

regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi

siano in proprietà 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.

A seguito di verifiche ed indagini si riscontra che gli immobili sono di

completa proprietà, nella misura di proprietà pari a $\frac{1}{2}$ dei Sig.ri ██████████

██████████ e ██████████ per l'immobile: Via Molise, 9, piano T, foglio
n ° 76, particella 505, sub. 1, e nella misura di proprietà pari a $\frac{1}{2}$ dei Sig.ri ██████████

██████████ e ██████████ per l'immobile: Via Molise, 9, piano T, foglio n ° 76,
particella 505, sub. 2, come meglio indicato e riportato per esteso tra gli allegati, in

13

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

COPIA CORTESIA
GIUDICE

cui si riportano gli atti di compravendita Atto di Compravendita rogato dal *Dott. Notaio Adele Giunta* in data 01.06.2011 n° 83852 di Repertorio, n° 13447 della Raccolta e dall'Atto di Compravendita rogato dal *Dott. Notaio Luigi Lojacono* in data 05.10.1973 n° 87939 di Repertorio, n° 8788 della Raccolta in cui si evince la comproprietà degli esecutati del bene immobile oggetto di esecuzione.

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 risultante della copia dell' Atto di Compravendita rogato dal *Dott. Notaio Adele Giunta* in data 01.06.2011 n° 83852 di Repertorio, n° 13447 della Raccolta e dall'Atto di Compravendita rogato dal *Dott. Notaio Luigi Lojacono* in data 05.10.1973 n° 87939 di Repertorio, n° 8788 della Raccolta, i sopradetti acquistavano gli immobili oggetto della esecuzione. Dell'Atto di Acquisto si allega copia tra gli allegati.

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.

Si segnala che la documentazione prodotta si è completata mediante

14

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

COPIA CORTESIA
GIUDICE

acquisizione dati catastali presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Catania in formato cartaceo in data 04.10.2017. Tale documentazione è allegata in copia alla relazione finale.

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

Lo scrivente C.T.U. ha eseguito delle indagini per conoscere la posizione di eventuali iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli sul bene, e da una ispezione ipotecaria fatta in data 10.10.2017 si segnala che:

Sub1) e Sub2)

- - *Iscrizione del 07.06.2011 – Registro particolare 4597 Registro Generale 31001 Pubblico Ufficiale Giunta Adele Repertorio 83853/13448 del 01.06.2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO*
- - *Trascrizione del 12.01.2017 – Registro Particolare 1031 Registro Generale 1223 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 12405 del 11.11.2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*

g) provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di

15

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

COPIA CORTESIA
GIUDICE

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, sono di seguito specificati:

- Via Molise, 9, piano T, foglio n ° 76, particella 505, sub. 1, Cat. A/4, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 206.58, in ditta [REDACTED], nato a [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], proprietari di 1/2 dell'immobile in regime di comunione dei beni confermato dall'Atto di Compravendita rogato dal *Dott. Notaio Adele Giunta* in data 01.06.2011 n° 83852 di Repertorio, n° 13447 della Raccolta
- Via Molise, 9, piano I, foglio n ° 76, particella 505, sub. 2, Cat. A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 258.23, in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

COPIA CORTESIA
GIUDICE

[REDACTED] C.F.: **[REDACTED]**, proprietari di 1/2 dell'immobile in regime di comunione dei beni confermato dall'Atto di Compravendita rogato dal *Dott. Notaio Luigi Lojacono* in data 05.10.1973 n° 87939 di Repertorio, n° 8788 della Raccolta.

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

Per quanto concerne la previsione urbanistica ai sensi del Piano Regolatore Generale del Comune di Paternò, gli immobili incidono su area individuata nel P.R.G. del Comune di Paternò nella zona B, non sottoposta a vincoli.

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

17

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

COPIA CORTESIA
GIUDICE

procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità.

Per quanto concerne gli appartamenti posti a piano T e 1, questi risultano realizzati a fine anni 70, pertanto, così come da informazioni acquisite presso l'UTU di Catania non risultano essere soggetti a vincoli dal momento che si trova in una zona non storica, non sono presenti difformità strutturali che mantengono quanto riportato in planimetria catastale allegata alla relazione finale come indicato nei rispettivi Atto di Acquisto allegati per esteso alla relazione finale.

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

18

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

COPIA CORTESIA
GIUDICE

economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.

Si comunica che qualunque sanatoria sarebbe opportunamente approvabile dietro progetto tecnico in quanto l'immobile non si trova in centro storico ma in zona periferica. In nessun caso risultano che siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione da parte di enti pubblici territoriali.

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

Gli immobili sono in possesso dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] e dei [REDACTED] e [REDACTED] dal momento che gli stessi sono proprietari in quote uguali pari a 1/2 della totalità di essi, per i sub 1) e sub 2).

l) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun

19

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

COPIA CORTESIA
GIUDICE

immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Gli immobili sono situati a piano primo e secondo di un unico corpo centrale con acceso unico a piano terra e sono situati in due appartamenti siti in Paternò in Via Molise, 9 (come allegato in Visura).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

COPIA CORTESIA
GIUDICE

Si accede all'immobile a piano terra dal portone esterno.

L'appartamento si compone di ingresso-corridoio (superficie $18.44 m^2$), ripostiglio 1 (superficie $6.96 m^2$), cucina (superficie $24.84 m^2$), bagno (superficie $8.16 m^2$), letto 1 (superficie $24.84 m^2$), letto 2 (superficie $15.17 m^2$), ripostiglio 2 (superficie $5.00 m^2$), vano deposito (superficie $17.76 m^2$). Si accede all'immobile a piano primo tramite scala interna.

L'appartamento si compone di ingresso-corridoio (superficie $26.08 m^2$), cucina (superficie $15.91 m^2$), lavanderia (superficie $2.85 m^2$), letto 1 (superficie $8.91 m^2$), ripostiglio 1 (superficie $2.16 m^2$), bagno (superficie $7.82 m^2$), punto luce (superficie $5.72 m^2$), letto 2 (superficie $16 m^2$), ripostiglio 2 (superficie $4.55 m^2$), soggiorno (superficie $21 m^2$). La disposizione degli immobili è rappresentata dalla planimetria catastale allegata alla relazione finale. Per tutti i vani dell'immobile l'altezza utile è pari a $3.20 m$.

Dal punto di vista catastale gli immobili sono individuati come

- Via Molise, 9, piano T, foglio n ° 76, particella 505, sub. 1, Cat. A/4, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 206.58,
- Via Molise, 9, piano I, foglio n ° 76, particella 505, sub. 2, Cat. A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 258.23.

21

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

COPIA CORTESIA
GIUDICE

La struttura portante dell'edificio è costituita in mattoni forati 8x24x30 cm e solai in profilati in acciaio, realizzata con caratteristiche antisismiche. Tale struttura portante allo stato del sopralluogo si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Tutti gli ambienti hanno pareti rivestite con intonaco di tipo per civile abitazione tinteggiato con idropittura.

La cucina, il bagno e lavanderia hanno le pareti rivestite parte con piastrelle in ceramica di forma rettangolare a parete lisce.

Gli infissi interni sono realizzati in legno verniciato con vetro di tipo singolo; l'impianto idrico ed elettrico sono sottotraccia.

Dal punto di vista della esposizione si fa riferimento alla planimetria catastale allegata alla relazione finale.

Gli immobili sono serviti solo da scale interne discretamente agevoli, si segnala l'efficienza dell'impianto citofonico e della illuminazione interna. Per quanto concerne le caratteristiche e la previsione urbanistica della zona si rappresenta che, l'immobile incide su un' area non in centro storico, precisamente in Zona B, del Comune di Paternò.

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

22

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

COPIA CORTESIA
GIUDICE

di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;

Al fine di valutare il valore dell'immobile in esecuzione si utilizzeranno tre diversi criteri di valutazione, per poi mediare i valori stessi ottenuti. I criteri di stima sono i seguenti:

1. Valutazione sulla base dei dati rilevabili dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate.
2. Stima sintetico-comparativa ottenuta mediante indagini di mercato.
3. Stima mediante capitalizzazione del reddito, ottenendo il valore dell'immobile in funzione del reddito in percentuale imposta.

Per tutti e tre le valutazioni si partirà dal dato delle misure delle superfici nette degli appartamenti, intese al 100% per le superfici coperte ed al 50% per balconi, cantine e similari. Pertanto si ha:

PIANO TERRA SUB 1

Ingresso-corridoio	18.44 m ²
Cucina	24.84 m ²
Ripostiglio 1	6.96 m ²
Ripostiglio 2	5.00 m ²
Bagno	8.16 m ²

23

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

COPIA CORTESIA
GIUDICE

Letto 1	24.84 m ²
Letto 2	15.17 m ²
TOTALE SUP. COMMERCIALI	103.41 m ²

PIANO PRIMO SUB 2

Ingresso-corridoio	26.08 m ²
Cucina	15.91 m ²
Lavanderia	2.85 m ²
Bagno	7.82 m ²
Ripostiglio 1	2.16 m ²
Ripostiglio 2	4.55 m ²
Letto 1	8.91 m ²
Letto 2	16.00 m ²
Soggiorno	21.00 m ²
Punto luce	5.72 m ²
TOTALE SUP. COMMERCIALI	111.00 m ²

1. Valutazione sulla base dei dati rilevabili dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate.

24

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele 2 - Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

COPIA CORTESIA
GIUDICE

Come si può evincere dalla scheda tratta dalla Banca Dati per appartamenti collocati nella zona periferica di Paternò, particolarmente nel quartiere individuato con il Codice di zona C1, Semicentrale destinazione: residenziale, tipologia prevalente: abitazioni civili e il suo stato conservativo si ottiene un valore medio di mercato pari a €/m² 875,00.

Pertanto, considerata la superficie commerciabile complessiva del piano terra pari a 103.41 m² ed il precedente valore stabilito in €/m² 875,00 si avrà:
 $103.41 \text{ m}^2 * \text{€/m}^2 875,00 = \text{€ } 90483,75$ (novantamilaquattrocentottantatre/75)
valore ottenuto seguendo i dati dell' Agenzia delle Entrate.

In modo analogo, considerata la superficie commerciabile complessiva del piano primo pari a 111.00 m² ed il precedente valore stabilito in €/m² 875,00 si avrà: $111.00 \text{ m}^2 * \text{€/m}^2 875,00 = \text{€ } 97125,00$ (novantasettemilacentoventicinque/00)
valore ottenuto seguendo i dati dell' Agenzia delle Entrate.

2. Stima sintetico-comparativa ottenuta mediante indagini di mercato.

Mediante rilevazioni presso professionisti, agenti immobiliari, notai e rilevando le offerte sulla stampa specializzata si ottiene un dato più adeguato al mercato corrente.

In particolar modo si può prendere in considerazione il crollo delle



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

COPIA CORTESIA
GIUDICE

quotazioni immobiliari che nell'ultimo anno ha ulteriormente abbassato il valore degli immobili, specialmente nelle zone periferiche come l'appartamento in questione.

Dalle indagini svolte si è riscontrato che il dato di mercato relativo ad appartamenti similari raggiunge al massimo il valore di €/ m² 1050,00.

Pertanto, considerata la superficie commerciabile complessiva del piano terra pari a 103.41 m² ed il precedente valore stabilito in €/ m² 1050,00 si avrà:

$$103.41 \text{ m}^2 * \text{€} / \text{m}^2 1050,00 = \text{€} 108580,50 \text{ (centottomilacinquecentottanta/50)}$$

valore ottenuto seguendo i dati dell'Agenzia delle Entrate.

In modo analogo, considerata la superficie commerciabile complessiva del piano primo pari a 111.00 m² ed il precedente valore stabilito in €/ m² 1050,00 si avrà:

$$111.00 \text{ m}^2 * \text{€} / \text{m}^2 1050,00 = \text{€} 116550,00 \text{ (centosedicimilacinquecentocinquanta/00)}$$

valore ottenuto seguendo i dati dell'Agenzia delle Entrate

3. Stima mediante capitalizzazione del reddito, ottenendo il valore dell'immobile in funzione del reddito in percentuale imposta.

Questo criterio si fonda sulla capacità reddituale del bene da cui si ritiene possa stabilirsi una congrua percentuale. Per cui imponendo una percentuale di reddito, essendo noto l'importo reddituale si può risalire al valore del bene.

Considerando che il reddito dei capitali oggi è a livello inferiore degli

26

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

COPIA CORTESIA
GIUDICE

ultimi decenni si può stabilire una percentuale di reddito per un immobile simile pari al 3% lordo. Questo in considerazione del fatto che analogo reddito percentuale lordo, sia per depositi bancari che per titoli di stato, oggi è quasi sempre inferiore al 2%.

Il reddito che può offrire un immobile è quello di una possibile locazione. Pertanto, stabilendo il gettito annuale della locazione di un immobile da valutare si può risalire al valore del bene.

Per stabilire il valore locativo dell'immobile si può tener conto "*Banca dati delle quotazioni immobiliari*" dell'*Agenzia delle Entrate*, nella zona e tipologie già indicate. Per tale tipologia il dato di canone mensile medio è pari a 2.95 €/ m².

Pertanto, considerata la superficie commerciabile complessiva del piano terra pari a 103.41 m² ed il precedente valore locativo mensile stabilito in 2.95 €/ m² si avrà, considerando l'annualità:

$$103.41 \text{ m}^2 * 2.95 \text{ €/ m}^2 * 12 = \text{€ } 3660.71 \text{ annui.}$$

Imponendo una redditività pari al 3% si ottiene il valore dell'immobile, per cui si ha:

$$\text{€ } 3660.71 / 3\% = \text{€ } 122023,80 \text{ (centoventiduemilaventitre/80)}$$

In modo analogo, considerata la superficie commerciabile complessiva del piano

27

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

COPIA CORTESIA
GIUDICE

primo pari a 111.00 m^2 ed il precedente valore locativo mensile stabilito in 2.95 €/m^2 si avrà, considerando l'annualità:

$$111.00 \text{ m}^2 * 2.95 \text{ €/m}^2 * 12 = \text{€ } 3929.40 \text{ annui.}$$

Imponendo una redditività pari al 3% si ottiene il valore dell'immobile, per cui si ha:

$$\text{€ } 3929.40 / 3\% = \text{€ } 130980,00 \text{ (centotrentamilanovecentottanta/00)}$$

Tale dato risulta superiore ai precedenti in quanto la crisi economica vigente ha determinato un notevolissimo abbassamento del valore di vendita degli immobili, mentre ha influito lievemente sui costi delle locazione. Inoltre, per gli stessi motivi di crisi economica la redditività degli investimenti è scesa a livelli molto bassi non raggiungendo mai il dato considerato del 3%.

Mediando tra i tre valori nei tre punti precedentemente calcolati si otterrà il dato di mercato. Pertanto, si ha:

PIANO TERRA

1. € 90.483,75	2. € 108.580,50	3. € 122.023,80
----------------	-----------------	-----------------

da cui sommando e mediando tra questi tre dati si ha il seguente dato

relativo all'intero immobile:

$$(1.+2.+3.)/3 = \text{€ } 106.029,35 \text{ (centoseimilaventinove/35)}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu




Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

COPIA CORTESIA
GIUDICE

PIANO PRIMO

1. € 97125,00	2. € 116550,00	3. € 130980,00
---------------	----------------	----------------

da cui sommando e mediando tra questi tre dati si ha il seguente dato
relativo all'intero immobile:

ASTE GIUDIZIARIE.IT  $(1.+2.+3.)/3 = € 114885,00$
(centoquattordicimilaottocentottantacinque/00)

Valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato

Stante che l'immobile in proprietà dei debitori esecutati è pervenuto in seguito ad atto di acquisto in regime di proprietari di 1/2 ciascuno per ogni unità abitativa, il bene ascrivibile al debitore esecutato è pari al 100% degli immobili.

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.

Si rappresenta l'opportunità di procedere alla vendita in due lotti separati al fine di agevolare la vendita degli immobili, catastati separatamente, suddivisi in due piani ma aventi un unico portone di accesso per entrambi e non essendo

29

ASTE GIUDIZIARIE.IT 

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

COPIA CORTESIA
GIUDICE

necessario alcun frazionamento in quanto la catastazione è adeguata allo stato dei fatti come rappresentata nella visura del 22.09.2017.

- 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.**

Si allega la documentazione fotografica, planimetria e visura catastale alla fine della relazione.

- 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.**

La vendita corrisponde esattamente agli immobili catastati nella Via Molise, 9, piano T, foglio n ° 76, particella 505, sub. 1 e Via Molise, 9, piano I, foglio n ° 76, particella 505, sub. 2 per come risulta agli atti, per cui non è necessario ricorrere a suddivisioni in 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.**

30

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

COPIA CORTESIA
GIUDICE

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 dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

31

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu



Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

COPIA CORTESIA
GIUDICE

Nel caso in esame non sono presenti più comproprietari oltre ai

Sig.ri [redacted] e [redacted], e dei Sig.ri [redacted]
[redacted] e [redacted] dal momento che gli stessi sono proprietari in quote
uguali pari a $\frac{1}{2}$ della totalità di essi, per i sub 1) e sub 2).

4. CONCLUSIONI

La valutazione della quota di pertinenza dei debitori eseguiti è come su
esposta precedentemente per il piano terra € 106.029,35
(centoseimilaventinove/35), per il piano primo € 114885,00
(centoquattordicimilaottocentottantacinque/00). Il bene pignorato appartiene
a persona privata non soggetto a regime IVA, pertanto il loro trasferimento non è
soggetto all'imposta sul valore aggiunto.

Tribunale di Catania
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

COPIA CORTESIA
GIUDICE

ALLEGATI

1. Comunicazioni sopralluogo a mezzo A/R (n. 15319374375-4 del 15.09.2017) / Comunicazione a mezzo Pec (16.09.2017) sopralluogo 27.09.2017
2. Originale verbale operazioni peritali
3. Copia atto di acquisto n. 2 e relative fatture spesa
4. Ispezione ipotecaria e relative fatture spesa € 21.00
5. visura catastale storica
6. Documentazione fotografica
7. Documentazione catastale (visura e planimetria)
8. Nota spese del C.T.U.

Catania, giovedì 2 novembre 2017

Timbro e firma
ASTE GIUDIZIARIE.it
dott. ing. Andrea Alessi

ASTE GIUDIZIARIE.it

Ing. Andrea Alessi
Via San Michele 2 – Viagrande (CT)
Cell.: 3934301202 - Fax: 1782729232
PEC: andrea.alessi@ingpec.eu

