

---

**TRIBUNALE DI CATANIA**

**VI SEZIONE CIVILE**

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tipo di procedimento: **Procedura Esecutiva immobiliare**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Numero di ruolo generale: **290/2014**

Affore:

**Unicredit C.M.B. S.p.A.**

*Avv. Vittorino LO GIUDICE*

Convenuti:



---

**RELAZIONE CONSULENZA TECNICA**

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**G.R.: Dott. V. FAZIO**

**C.T.U.: Dott. Ing. Gianluca Marletta Via Fò, 38**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**95037 S. G. La Punta (CT) cell. 328-1415129**



## INDICE

<b>1</b>	<b>OGGETTO DELLA VERTENZA E DEI QUESITI .....</b>	<b>6</b>
1.1	PREMESSA CRONISTORIA .....	6
1.2	MANDATO .....	8
<b>2</b>	<b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....</b>	<b>13</b>
<b>3</b>	<b>RISPOSTE AI QUESITI .....</b>	<b>14</b>
3.1	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 ...;	14
3.2	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 ABBA COLPITO QUOTE SPETTANTI AL DEBITORE E CHE VI SIA CORRISPONDENZA TRA IL SINGOLO ATTO DI PIGNORAMENTO E LA RELATIVA NOTA;	16
3.3	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 ABBA 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;	16
3.4	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;	17
3.5	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;	17
3.6	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 .....	17
3.7	PROVVEDA ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPDENZA 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,;	18
3.8	INDICHI, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, LA DESTINAZIONE DEL/I BENE/I PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE .....	19
3.9	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 RISPDENZA 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; .....	20
3.10	IN CASO DI IMMOBILI ABUSIVI, CONTROLLI LA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36, DPR N. 380/2001 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, VERIFICHI LA PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; .....	23
3.11	VERIFICHI, INOLTRE, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POTRÀ EVENTUALMENTE PRESENTARE, SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO O MENO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART. 40, 6 <sup>°</sup> COMMA DELLA LEGGE N. 47/1985 O DELL'ART 46 C S 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. ....	23
3.12	IN CASO DI IMMOBILI ABUSIVI, OVE L'ABUSO NON SIA IN ALCUN MODO SANABILE, QUANTIFICHI GLI ONERI ECONOMICI NECESSARI PER LA DEMOLIZIONE DELLO STESSO E VERIFICHI SE SIANO STATE EMESSE ORDINANZE DI DEMOLIZIONE O DI ACQUISIZIONE IN PROPRIETÀ AD OPERA DEGLI ENTI PUBBLICI TERRITORIALI, ALLEGANDOLE IN QUOTA; .....	24
3.13	VERIFICHI L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO ARTISTICO; .....	25
3.14	VERIFICHI L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO INOPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.....	25
3.15	VERIFICHI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI OVVERO SE IL DIRITTO DI PROPRIETÀ SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI; .....	25
3.16	ACCERTI L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE Fisse DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, LO STATO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO; .....	25
3.17	ACCERTI SE I BENI PIGNORATI SIANO OCCUPATI DAL DEBITORE, 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 RILASCO; .....	26
3.18	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. ....	26
3.19	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 RISPOSTENZA ALLA VIGENTE NORMATIVA E, IN CASO CONTRARIO, I COSTI /NECESSARI AL LORO ADEGUAMENTO; .....	27
3.20	DETERMINI IL VALORE DI MERCATO DI CIASCUN IMMOBILE PROCEDENDO, A TAL FINE, AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, DEL VALORE PER METRO QUADRO E DEL VALORE COMPLESSIVO, ESPONENDO ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA, IVI COMPRESA LA RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL	

	BENE VENDUTO, E PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER GLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO NONCHÉ PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLTE (EX ART. 568 C.P.C. NUOVA FORMULAZIONE); 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; .....	27
3.21	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; .....	31
3.22	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; .....	32
3.23	ACCERTI, NEL CASO SI TRATTI DI BENE INDIVISO, LA VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORI ESECUTATI, 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; .....	32
3.24	NEL CASO IN CUI VI SIANO PIÙ BENI PIGNORATI IN QUOTA IL PERITO PREDISPORRÀ UN PROGETTO DI DIVISIONE.....	32

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Ing. Gianluca Marletta – Via Fo. SB. S. Giovanni La Punta (CT)

Cell. 328.14.15.129 PEC: gianluca.marletta@ingpec.eu

**ALLEGATI**

ALLEGATO 1: Documentazione prodotta presso la Conservatoria Registri Immobiliari (ispezione ipotecaria)

ALLEGATO 2: Documentazione prodotta presso l'Agenzia del Territorio (Visure)

ALLEGATO 3: Documentazione prodotta presso l'Agenzia del Territorio (Planimetrie ed estratti di mappa)

ALLEGATO 4: Comunicazioni alle parti e Verbali Peritali

ALLEGATO 5: Rilievo fotografico

ALLEGATO 6: Documentazione relativa ai titoli concessori e certificato destinazione urbanistica

ALLEGATO 7: Banca dati delle quotazioni immobiliari

ALLEGATO 8: Ricevute Raccomandate A/R e Ricevute PEC

ALLEGATO 9: Documentazione spese



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il sottoscritto ing. Gianluca Marletta, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, iscritto all'albo degli Ingegneri di Catania n. A/5343 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania, si prega di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine ai quesiti formulatigli dall'Ill.mo G.R. Dott.sa Venera FAZIO in occasione dell'udienza tenutasi in data 23/03/2017.

Il sottoscritto C.T.U. preso atto del mandato, ritirati i fascicoli di parte, studiata la documentazione agli atti ed effettuate le dovute perizie tecniche, redige la presente allo scopo di fornire risposta chiara ed esaustiva.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Ing. Gianluca Marletta - Via Fo. S.B. S. Giovanni La Punta (CT)

Cell. 328.14.15.129 PEC: gianluca.marletta@ingpec.eu



## 1 OGGETTO DELLA VERTENZA E DEI QUESITI

### 1.1 PREMESSA – CRONISTORIA

Unicredit Banca per la Casa S.p.A. (oggi Unicredit C.M.B. S.p.A.) è creditrice dei coniugi [REDACTED]

[REDACTED] virtù di inadempienza dei

debitori eseguiti in merito ad un Atto di mutuo ipotecario. Si riporta di seguito una cronistoria della vicenda sfociata nell'odierna vertenza:

**11 febbraio 2005**

Mediante contratto di mutuo fondiario a rogito del Notaio Rosario Sapienza di Catania (Rep. n. 50367 - Racc. n. 8612) Unicredit Banca per la Casa S.p.A. (oggi Intesa San Paolo S.p.A.) ha concesso ai debitori eseguiti un mutuo di € 90.000,00 da restituirsì mediante il pagamento di n. rate mensili posticipate senza interruzione e senza necessità di espressa richiesta da parte della Banca entro il termine di anni 26.

**19 aprile 2005**

A garanzia della restituzione del capitale mutuato viene iscritta ipoteca presso l'Ufficio Provinciale del Territorio nn. 9225 Reg. Part. e 27152 Reg. Gen..

**14 dicembre 2013**

Ai debitori eseguiti viene notificato l'Atto di precetto redatto dall'Avv. Lo Giudice a seguito del mancato pagamento delle somme rispetto a quanto pattuito a sopra detto contratto di mutuo relativamente *all'unità immobiliare sita in Catania, Via Policastro civ. 128 identificata al N.C.E.U. al fg. 8, part. 173, p.lla 667 sub. 1, p.lla 173 sub. 3, p.lla 173 sub. 4, e p.lla 173 sub. 5.*

Successivamente alla data di notifica è stato verificato che nella redazione del contratto di mutuo dell'11/02/2005 il Notazio Sapienza ha **erroneamente indicato alcune part.lle.** (nell'Atto sono infatti riportate le particelle Fg. 8 part. 173, e 667 sub. 1 anziché Fg. 8 part. 173 sub 1, e 667).

**10 giugno 2014**

Ai debitori esecutati viene notificato l'Atto di precetto rettificato redatto dall'Avv. Lo Giudice a seguito del mancato pagamento delle somme rispetto a quanto pattuito a sopra detto contratto di mutuo relativamente *all'unità immobiliare sita in Catania, Via Policastro civ.128 identificata al N.C.E.U. al fg. 8, part. 173 sub. 1 e p.lla 667*. Ai debitori esecutati veniva intimato il pagamento della somma di complessivi € 88.290,84 (salvo errori ed omissioni ed oltre spese).

**24 giugno 2014**

L'Avv. Lo Giudice redige l'Atto di pignoramento immobiliare a carico dei debitori esecutati relativamente *all'unità immobiliare sita in Catania, Via Policastro civ.128 identificata al N.C.E.U. al fg. 8, part. 173 sub. 1 e p.lla 667*.

**08 luglio 2014**

Viene notificato l'Atto di pignoramento ai debitori esecutati.

**25 luglio 2014**

Viene trascritto l'Atto di pignoramento presso l'Agenzia del Territorio di Catania ai nn. 28576 Reg. Gen. e 20801 Reg. Part.

**25 settembre 2014**

L'Avv. Lo Giudice deposita presso il Tribunale di Catania formale Domanda di Vendita dell'immobile pignorato.

**13 marzo 2017**

Nel corso dell'udienza l'Ill.mo Giudice V. Fazio nomina CTU il sottoscritto ing. Gianluca Marletta ponendo i quesiti come meglio specificato al successivo paragrafo 1.2.

**22 marzo 2017**

Il sottoscritto CTU presta giuramento di rito presso la Cancelleria del Tribunale di Catania VI° Sez. civile.

**1.2 MANDATO**

Il G. R. Dott.sa Venera FAZIO, letti gli atti del procedimento, in occasione dell'udienza del 13/03/2017, affidava al sottoscritto ing. Gianluca Marletta iscritto all'albo degli Ingegneri di Catania n. A/5343 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento contenzioso in oggetto, precisamente in relazione ai seguenti quesiti:

1. *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. *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;*
3. *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;*
4. *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;*
5. *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*

*Studio Tecnico Ing. Gianluca Marletta - Via Fo. SB S. Giovanni La Punta (CT)*

*Cell. 328.14.15.129 PEC: gianluca.marletta@ingpec.eu*

*sollecitare una eventuale integrazione al creditore precedente;*

6. *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
7. *provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*
8. *indichi, previa acquisizione o agglomeramento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
9. *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*
10. *In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere;*
11. *verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggludicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovano 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*

*Studio Tecnico Ing. Gianluca Marletta - Via Fo. 38 S. Giovanni La Punta (CT)*

*Cell. 328.14.15.129 PEC: gianluca.marletta@ingpec.eu*

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.

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

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

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

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

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

17. 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).

18. 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.

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

20. determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione); 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;

21. 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;

22. 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;

23. 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; preclsi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*

*24.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.*

In data 22/03/2017 il sottoscritto dott. ing. Gianluca Marletta si presentava davanti al Cancelliere per prestare il giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Ing. Gianluca Marletta - Via Fo. SB. S. Giovanni La Punta (CT)

Cell. 328.14.15.129 PEC: gianluca.marletta@ingpec.eu



## 2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto convocava le parti per l'accesso agli immobili oggetto di procedimento per il **01/04/2017** alle ore 16:45.

Parte convenuta veniva invitata a presenziare alle operazioni peritali al fine del regolare svolgimento della presente perizia mediante lettera Raccomandata (A/R n. 15085067234-0 ) inviata il **22/03/2017**, mentre parte attrice veniva convocata tramite PEC (vedi ricevuta PEC del **23/03/2017** pervenuta dall'Avv.to V. Lo Giudice).

In data **30/03/2017** questo CTU veniva contattato telefonicamente dai debitori esegutati i quali comunicavano l'impossibilità a presenziare alle operazioni peritali fissate per il giorno 01/04/2017 e chiedevano nel contempo un rinvio breve delle stesse. Veniva concordata la data del **04/04/2017** alle pre 16:30. Dell'evenienza veniva informato l'Avv. Lo Giudice tramite PEC.

Nelle modalità concordate il sottoscritto CTU si recava presso i luoghi di vertenza.

L'accesso all'immobile avveniva con l'ausilio di entrambi i debitori esegutati, identificati a mezzo carta d'identità.

L'immobile veniva visionato in ogni sua parte e dello stesso veniva realizzato un accurato rilievo fotografico onde poter avere una restituzione chiara e puntuale dello stato dei luoghi.

Il rilievo fotografico è parte integrante della presente relazione tecnica e costituirà un allegato alla stessa (Vedi Allegato 5).

Per ciascun vano, inoltre, veniva realizzato anche un accurato rilievo planimetrico tramite strumentazione di misura al laser (*Distanziometro al laser Mod. MILWAUKEE LM 60*).

L'accesso ha avuto inizio dal vano ingresso-soggiorno, per poi procedere nei rimanenti vani: camere da letto, cucina, e bagno.

Di quanto svoltosi ed emerso nel corso dell'accesso ai luoghi veniva redatto apposito verbale peritale (Vedi Allegato 4) che veniva sottoscritto dal parti.



### 3 RISPOSTE AI QUESITI

**3.1 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 oggetto di pignoramento è costituito da un'unità immobiliare facente parte di una più ampia struttura ad una elevazione fuori terra più copertura. L'unità oggetto di pignoramento trovasi a piano terra; l'ampio portone di accesso all'immobile, dall'esterno, esattamente dal civ. 128 di Via Policastro a Catania, immette in un corridoio/cortiletto esterno comune dal quale poi si ha accesso alle varie unità immobiliari.

Il bene è censito al N.C.E.U. del Comune di Catania (CT) e catastalmente individuato come segue:

- **Foglio 8, particella 173, sub. 1, cat. A/4, classe 4, vani 5, Superficie catastale totale 78 m<sup>2</sup>, Rendita € 170,43;**

La planimetria catastale è difforme a quanto rilevato presso il sopralluogo sia per quanto riguarda la **superficie** sia per quanto riguarda la **distribuzione interna dei vani**.

**I debitori esegutati sono proprietari entrambi per 1/2.**

Si riporta di seguito la planimetria catastale riprodotta e conforme a quanto emerso agli Atti:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

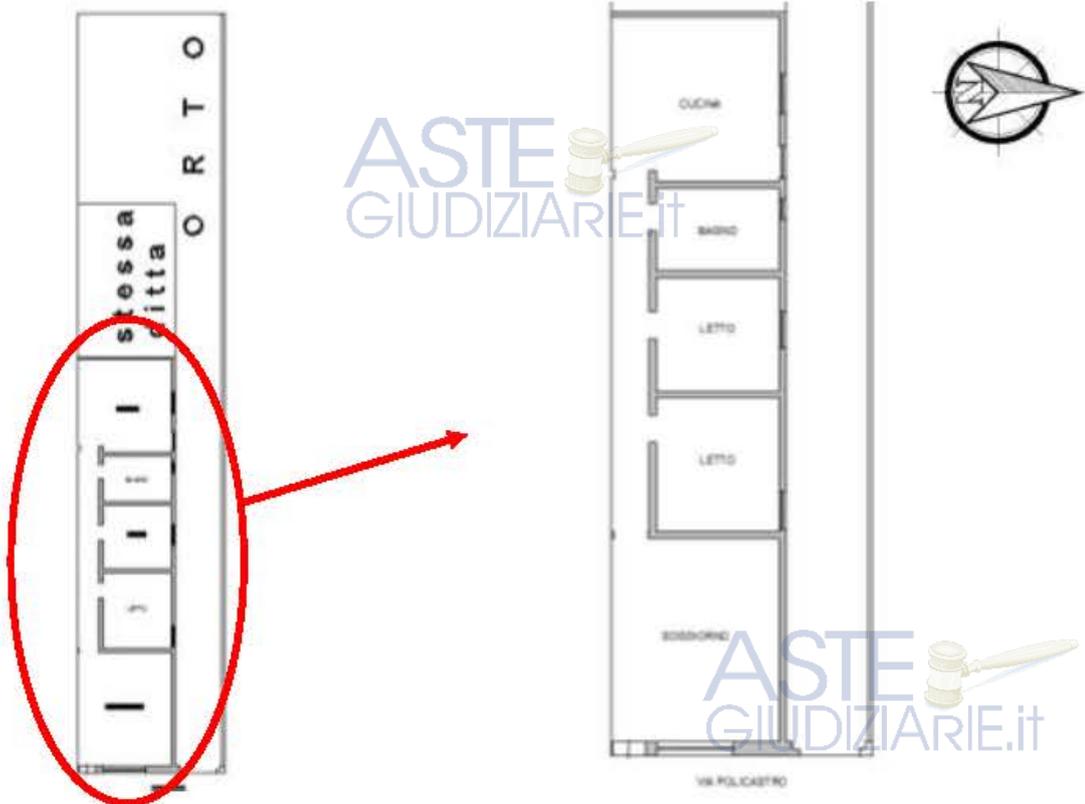
Studio Tecnico Ing. Gianluca Marletta - Via Fo. S.B. S. Giovanni La Punta (CT)

Cell. 328.14.15.129 PEC: gianluca.marletta@ingpec.eu





Stato di progetto



Stato di fatto



Come si può vedere dal confronto delle planimetrie (Stato di Fatto Vs Stato di progetto) emergono le differenze legate ad una differente fruizione dei vari ambienti nonché un considerevole ampliamento di una parte dell'edificio.



**3.2 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 ABBA COLPITO QUOTE SPETTANTI AL DEBITORE E CHE VI SIA CORRISPONDENZA TRA IL SINGOLO ATTO DI PIGNORAMENTO E LA RELATIVA NOTA;**



Nell'Atto di pignoramento è intenzione del creditore precedente sottoporre ad esecuzione i beni immobiliari identificati al N.C.E.U. come:

Immobili siti in Catania, via Policastro 128, foglio 8, p.lla 173 sub 1 e 667.

Orbene vi è da specificare che la particella 667 è stata soppressa ed inglobata nella particella identificata al foglio 8 p.lla 173 sub. 1.

Si conferma che il pignoramento ha colpito quote spettanti esclusivamente ai debitori esecutati.

**3.3 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 ABBA 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;**



Il bene oggetto di pignoramento è di esclusiva proprietà dei debitori esecutati nelle proporzioni



riportate di seguito:

- Sig. [REDACTED] proprietario per 1/2;
- Sig.ra [REDACTED] proprietaria per 1/2;

I debitori esecutati sono coniugi in regime di comunione dei beni, per come dichiarato dagli stessi nel corso dell'accesso ai luoghi oggetto di vertenza.

I debitori esecutati hanno acquistato il titolo di proprietà del bene a seguito di regolare Atto di compravendita.

#### **3.4 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**

I debitori esecutati hanno acquistato il titolo di proprietà del bene a seguito di regolare Atto di compravendita a rogito del Notaio Rosario Sapienza di Catania del giorno 11.02.2005 Rep. 50366, Racc. 8611 [REDACTED]

Allo stesso il bene era pervenuto in virtù dell'Atto di donazione del 18/08/1981 a rogito del Notaio Rosario Tamburino di Catania Racc. 11007 (trascritto a Catania ai nn. 030920/25830 il 31/08/1981) da parte [REDACTED]

#### **3.5 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 si può considerare completa ai fini dell'espletamento del mandato.

#### **3.6 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**

Sul bene oggetto di vertenza non gravano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli oltre al pignoramento di cui alla presente vertenza. Il pignoramento è stato trascritto il 25/07/2014 ai nn. 20801 Reg.

Part. e 28576 Reg. Gen.

**3.7 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;**

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento posto a piano terra e, nel complesso, facente parte di un'unità immobiliare più ampia che si sviluppa sia a piano terra (adiacente al bene oggetto di pignoramento) sia a 1° piano.

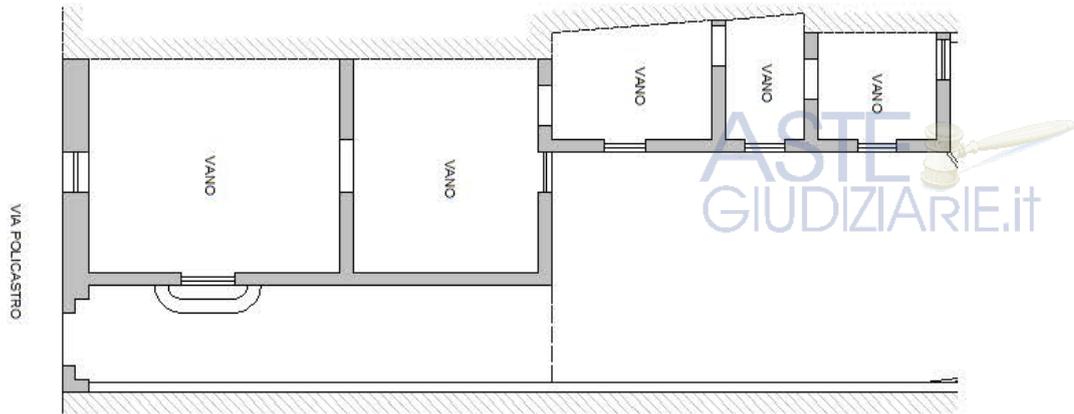
Il bene è censito al N.C.E.U. del Comune di Catania e catastalmente individuato come segue:

- **Foglio 8, particella 173, sub. 1, cat. A/4, classe 4, vani 5, Superficie catastale totale 78 m<sup>2</sup>, Rendita € 170,43;**

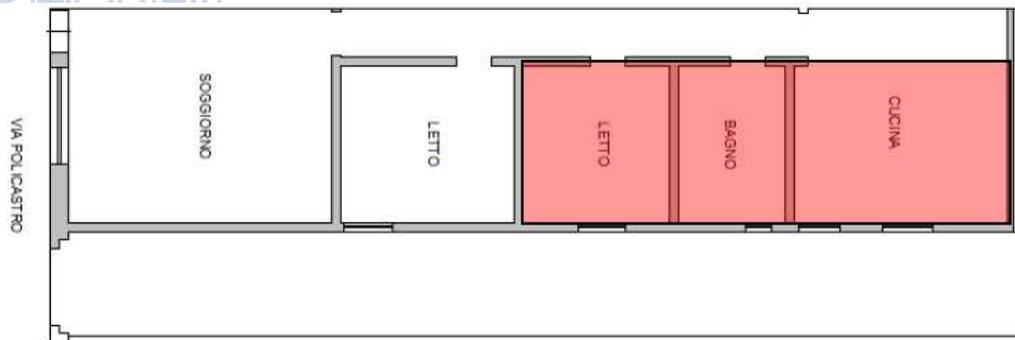
La planimetria catastale prodotta presso l'Agenzia del territorio del Comune di Catania è sostanzialmente difforme rispetto a quanto rilevato nel corso del sopralluogo.

Si riporta di seguito un confronto tra la planimetria di progetto e quella dello stato di fatto:





PROGETTO ORIGINARIO



STATO DI FATTO

Come si può vedere è stato inserito un retino rosso per evidenziare la porzione di fabbricato aggiunto rispetto a quanto emerso dagli Atti prodotti presso l'Agenzia del Territorio.

I soffitti dei due vani che non sono stati ampliati risultano rispettivamente  $h=4,30$  m e  $h=2,85$ ; mentre la parte oggetto di ampliamento i soffitti risultano ad un'altezza pari a  $h=2,45$  m.

**I due debitori esegutati sono proprietari per l'intero immobile ciascuno con una quota pari a 1/2.**

**3.8 INDICHI, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, LA DESTINAZIONE DEL/I BENE/I PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE**

Il P.R.G. del Comune di Catania è stato adottato con deliberazioni del Consiglio Comunale del 29/08/1964, n. 296 e 30-31 Luglio 1966, n. 453, reso esecutivo con Decreto Presidenziale del

28 giugno 1969, n. 166-A pubblicato sul supplemento straordinario alla G.U. della Regione Siciliana n. 55 del 08/11/1969.

In data 31/03/2017 prot. 120674 (e integrazione del 10/04/2017 prot. 133387) veniva presentata regolare istanza presso l'U.T.C. del Comune di Catania per l'ottenimento del Certificato di destinazione urbanistica. Il Certificato è stato rilasciato con prot. 143381 del 18/04/2017 (Vedi allegato 6) e dallo stesso si evince che il bene oggetto di pignoramento ricade in **zona "Verde Pubblico"** dell'attuale strumento urbanistico vigente.

All'ART. 22, le norme di attuazione recitano testualmente: *"Questa zona è destinata alla creazione di parchi pubblici. Nelle zone destinate a parchi pubblici, è vietata la costruzione di qualsiasi tipo di edificio; potranno solo essere ammessi chioschi di vendita, per un'altezza massima di metri tre e per un massimo di mq. 1 per 1000 mq. di verde pubblico. Detti spazi inoltre dovranno essere corredate di attrezzature per il gioco dei bambini e sistemati convenientemente a giardino. Il verde privato esistente, a corredo di edifici residenziali, ove ricada in zona destinata a « verde pubblico » potrà mantenere la destinazione di verde privato".*

**3.9 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;**

Il bene oggetto di pignoramento, nella sua originaria edificazione, è stato realizzato **in epoca anteriore al 1942**. A dimostrazione di quanto asserito vi è la planimetria catastale prodotta presso l'Agenzia del territorio (vedi Allegato 3) redatta ai sensi del R.D. 13/04/1939 - XVII N° 652 e



presentata in data 07/02/1940.

Per l'immobile, **nella sua originaria conformazione** databile presumibilmente intorno agli anni '30/'40 non è previsto il rilascio/ottenimento di specifici provvedimenti concessori. All'uopo si ricorda che l'obbligo di richiedere licenza edilizia veniva per la prima volta normato con l'art. 31 della legge urbanistica n.1150/1942.

***Ciononostante si segnala che rispetto alla conformazione originaria, l'attuale disposizione dell'intero corpo di fabbrica è mutato significativamente.***

***Nello specifico è stato realizzato un ampliamento dei vani esistenti a piano terra ed è stato realizzato in adiacenza un altro fabbricato; inoltre è stata realizzata una sopraelevazione che si estende per tutto il corpo di fabbrica sottostante.***

Per queste parti **"in aggiunta"** all'originario fabbricato, si è proceduto ad un accatastamento in data 28/05/1971 definendo, di fatto, altri sub che non sono contemplati nell'attuale procedimento. Per dette porzioni di fabbricato, le planimetrie catastali presentate sono sostanzialmente conformi all'attuale disposizione (almeno per quanto riguarda la parte esterna).

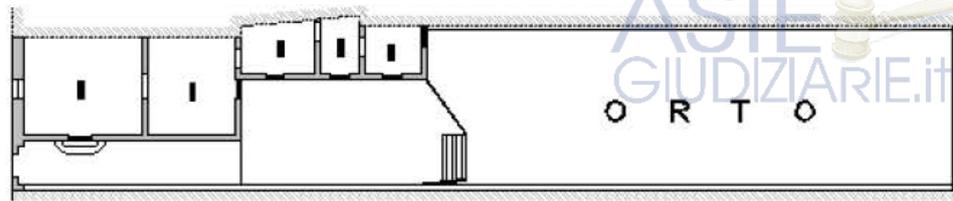
**Per la porzione di fabbricato oggetto del presente procedimento** (*oggetto anch'essa di ampliamento presumibilmente in epoca coeva a quella in cui sono stati realizzati i lavori di realizzazione degli altri corpi di fabbrica*) **si segnala il mancato aggiornamento della planimetria catastale.**

**Nell'Atto di compravendita è specificato che tutte le strutture sono state realizzate in epoca antecedente al 1° settembre 1967 e che successivamente non vi sono state apportate modificazioni soggette a licenza o a concessioni edilizie** (*con l'atto di proprietà con cui i debitori eseguiti hanno acquisito la proprietà del bene oggetto della presente vertenza, gli stessi hanno acquisito la proprietà anche dei beni oggetto dei lavori di ampliamento e che di fatto definiscono l'intera unità immobiliare*).

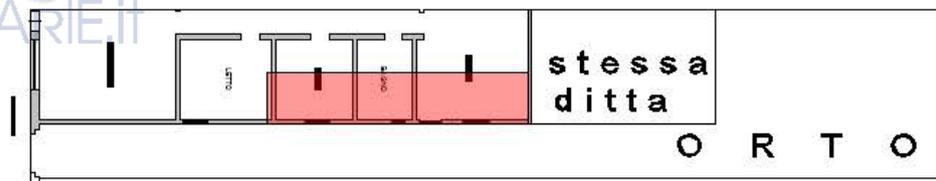
Si ritiene necessario, per una migliore comprensione di quanto descritto, riportare un riepilogo con i passi che hanno definito l'attuale unità immobiliare:

1. Presumibilmente anni 30/40 (planimetria catastale presentata nel Febbraio 1940)

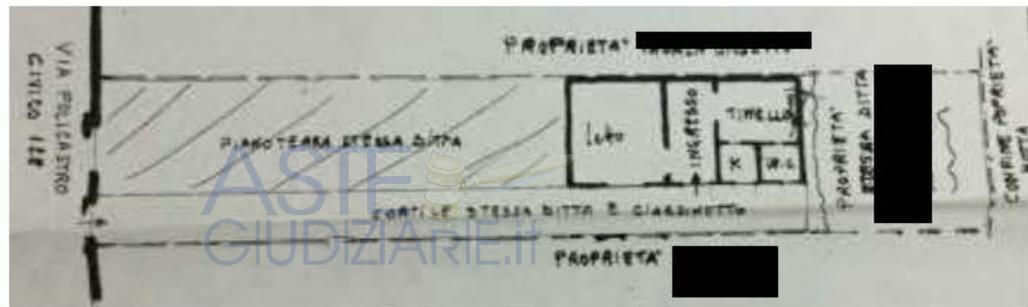
Questa dovrebbe essere l'estensione del fabbricato oggetto del presente procedimento.



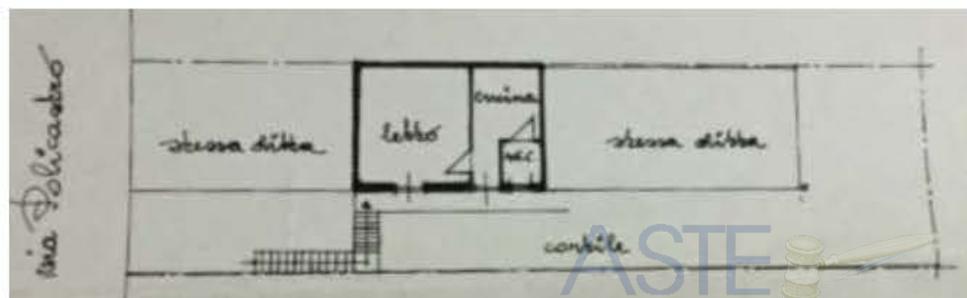
2. Ampliamento realizzato presumibilmente in epoca coeva a quella di realizzazione degli altri lavori di ampliamento (retino rosso)



3. Ampliamento dell'unità immobiliare originaria a piano terra (sub che non fa parte della presente vertenza, ma che si riporta solo per completezza di informazioni)



4. Ampliamento dell'unità immobiliare originaria a primo piano (sub che non fa parte della presente vertenza, ma che si riporta solo per completezza di informazioni)



Si può pertanto concludere che l'immobile è conforme alle attuali norme in materia Urbanistico-Edilizia.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di vertenza si evidenzia una difformità legata all'altezza

Studio Tecnico Ing. Gianluca Marletta - Via Fd 38 S. Giovanni La Punta (CT)

dei vani relativi alla parte ampliata avente altezza  $h=2,50$  (in realtà inferiore al minimo utile definibile come altezza vano fissato in  $2,70$  m).

Si segnala inoltre l'apertura di una porta nel prospetto esterno dell'immobile nell'unico vano prospiciente la Via Policastro e la chiusura, nello stesso vano, della porta esterna che dava nel cortiletto interno.

**3.10 IN CASO DI IMMOBILI ABUSIVI, CONTROLLI LA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36, DPR N. 380/2001 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, VERIFICHI LA PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE;**

Le opere relative alle difformità riscontrate **non sono in alcun modo sanabili, in quanto difformi rispetto a quanto previsto dall'attuale strumento urbanistico.**

**3.11 VERIFICHI, INOLTRE, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POTRÀ EVENTUALMENTE PRESENTARE, SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO O MENO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART. 40, 6^ COMMA DELLA LEGGE N. 47/1985 O DELL'ART 46 C 5 D.P.R. 380/01 , CHIARISCA, QUINDI, SE I CESPITI MEDESIMI SIANO O MENO SANABILI, O CONDONABILI AI SENSI DEL D.L. 269/2003 ,INDICANDO, PREVIA ASSUNZIONE DELLE OPPORTUNE INFORMAZIONI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI COMPETENTI, LE SOMME DA PAGARE A TITOLO DI OBLAZIONE NONCHÉ TUTTI GLI ONERI CONCESSORI (ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTI DI COSTRUZIONE), QUANTIFICATI ANCHE IN VIA APPROSSIMATIVA; PRECISI, INFINE, SE PENDONO PROCEDURE AMMINISTRATIVE O SANZIONATORIE I RELATIVI COSTI.**

L'immobile, per come precedentemente specificato, **può essere considerato abusivo.**

Il sottoscritto CTU si è recato presso l'Ufficio sanatoria del Comune di Catania per controllare se, negli anni, fossero stati avviati procedimenti mirati ad ottenere autorizzazioni in sanatoria. Dalla



ricerca non è emersa nessuna richiesta di licenza in sanatoria *in merito ai lavori in oggetto relativi all'immobile oggetto di pignoramento.*

Il condono disciplinato dal decreto legge numero 269 del 2003, convertito nella legge numero 326 del 2003 ha consentito di sanare gli abusi che sono stati compiuti entro il 31 marzo del 2003; il limite ultimo per poter presentare la domanda era **il 31 marzo del 2004.**

Oggi, non è pertanto possibile procedere ad una domanda di condono.

Ciononostante si specifica che all'art. 25, la 326/2003 recepisce la disposizione dei capi IV e V della Legge 28/02/1985 n. 47.

Quest'ultima all'art. 40 comma 6, recita quanto segue *"Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e 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 di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge"*. Poiché nel caso oggetto della presente perizia le ragioni del credito sono posteriori all'entrata in vigore dell'ultima sanatoria (1° ottobre 2003) e, **non risultando al Comune nessun avvio di pratica di condono edilizio, allo stato attuale dei fatti, non potrà essere recepita alcuna pratica di sanatoria da parte del Comune di Catania.**

D'altra parte, anche volendo utilizzare l'art. 13 della Legge 47/1985, che permette al responsabile dell'abuso di ottenere la concessione in sanatoria, purchè l'abuso stesso risulti conforme agli strumenti urbanistici vigenti, si trova che, nel caso in oggetto l'abuso non è conforme al vigente strumento urbanistico.

**3.12 IN CASO DI IMMOBILI ABUSIVI, OVE L'ABUSO NON SIA IN ALCUN MODO SANABILE, QUANTIFICHI GLI ONERI ECONOMICI NECESSARI PER LA DEMOLIZIONE DELLO STESSO E VERIFICHI SE SIANO STATE EMESSE ORDINANZE DI DEMOLIZIONE O DI ACQUISIZIONE IN PROPRIETÀ AD OPERA DEGLI ENTI PUBBLICI TERRITORIALI, ALLEGANDOLE IN QUOTA;**

Anche se l'abuso non è in nessun modo sanabile, non è auspicabile nemmeno la demolizione dello stesso in quanto ne verrebbero inesorabilmente coinvolte porzioni di immobili non facenti parte della presente vertenza.

Studio Tecnico Ing. Gianluca Marletta - Via Fo. S.B. S. Giovanni La Punta (CT)

Cell. 328.14.15.129 PEC: gianluca.marletta@ingpec.eu

**3.13 VERIFICHI L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO;**

Dall'analisi della documentazione presente agli Atti e dalla documentazione prodotta presso gli uffici competenti non sono emersi vincoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

**3.14 VERIFICHI L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO INOPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Non si segnala la presenza di vincoli di questo tipo.

**3.15 VERIFICHI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI OVVERO SE IL DIRITTO DI PROPRIETÀ SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI;**

Il diritto di proprietà sui beni oggetto di pignoramento è stato acquisito dal debitore esecutato in virtù di un Atto di compravendita.

**3.16 ACCERTI L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, LO STATO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO;**

Non ci sono spese fisse di gestione o manutenzione.

**3.17 ACCERTI SE I BENI PIGNORATI SIANO OCCUPATI DAL DEBITORE, 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;**

L'immobile è occupato dai debitori eseguiti nonché dai propri familiari e non è locato a terzi.

**3.18 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.**

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento posto a piano terra facente parte di un'unità immobiliare più ampia e costituita da 1 elevazione fuori terra più piano di copertura.

L'unità originaria è stata edificata presumibilmente intorno agli anni '30/'40; è ubicato a Catania in Via Policastro div. 128.

Il bene è censito al N.C.E.U. del Comune di Catania e catastalmente individuato come segue:

- **Foglio 8, particella 173, sub. 1, cat. A/4, classe 4, vani 5, Superficie catastale totale 78 m<sup>2</sup>, Rendita € 170,43;**

Lo stabile è ubicato in una zona della città di Catania che può essere considerata **semi-centrale** (Codice di zona B3 microzona catastale 9, secondo la Banca dati delle quotazioni immobiliari), la densità abitativa è alta con numerose case terrane o con 2/3 elevazioni al massimo che abbracciano un'ampia forbice di tipologie edilizie.

I servizi offerti nel circondario sono tipici di contesti ad alta densità abitativa ovvero piccole e medie botteghe di generi alimentari e servizi vari di tipo terziario. Nelle vicinanze non mancano botteghe che animano un commercio al dettaglio vario e diversificato.



**3.19 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 RISPONDEZZA ALLA VIGENTE NORMATIVA E, IN CASO CONTRARIO, I COSTI /NECESSARI AL LORO ADEGUAMENTO;**

La superficie commerciale è di seguito calcolata:

Unità	Superficie reale (m <sup>2</sup> )	Coeff. di destinazione	Superficie ragguagliata (m <sup>2</sup> )
Appartamento	116,00	1	116,00
Giardino e area di pertinenza	150,00	0.15	22,50
<b>TOTALE</b>			<b>138,50</b>

Così come si evince dagli atti prodotti presso l'U.T.C. del Comune di Catania, l'immobile originario è stato presumibilmente realizzato intorno agli anni '30/'40, ampliato in epoca successiva e recentemente oggetto di ristrutturazione immobiliare; l'immobile è mantenuto in buono stato di manutenzione e le finiture sono di buona qualità e sono evidenti gli effetti di una ristrutturazione presumibilmente risalente all'epoca di acquisto da parte dei debitori eseguiti.

Gli impianti, per quanto emerso nel corso dell'accesso ai luoghi, sono rispondenti alle normative vigenti in quanto sono stati rifatti nell'ambito dei lavori di ristrutturazione che hanno interessato ogni parte dell'immobile.

**3.20 DETERMINI IL VALORE DI MERCATO DI CIASCUN IMMOBILE PROCEDENDO, A TAL FINE, AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, DEL VALORE PER METRO QUADRO E DEL VALORE COMPLESSIVO, ESPONENDO**



ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA, IVI COMPRESA LA RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO, E PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER GLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO NONCHÉ PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (EX ART. 568 C.P.C. NUOVA FORMULAZIONE); *TENGA CONTO ALTRESÌ DELLA RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO, CONSIDERANDO TALE RIDUZIONE IN UNA MISURA TRA IL 15 ED IL 20 % DEL VALORE STIMATO;*

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima si ritiene di procedere utilizzando i due seguenti metodi di stima:

- stima comparativa – sintetica;
- stima analitica – capitalizzazione del reddito.

#### Stima comparativa - sintetica

Date le caratteristiche del bene oggetto di stima, che lo rende collocabile sul mercato, per la valutazione si è fatto ricorso al procedimento di stima comparativo secondo la modalità della "Stima Sintetica". Tale procedimento consiste nel determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima attraverso un confronto con beni analoghi di cui si conoscono i valori di mercato. In particolare, nel caso in esame, sono stati considerati immobili aventi caratteristiche analoghe ed ubicati nella stessa zona.

Per la stima del valore di mercato è proceduto considerando i valori unitari di mercato (al m<sup>2</sup>) nella zona in cui ricade l'appartamento oggetto di perizia per edifici adibiti a civile abitazione e correggendo opportunamente tali valori in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Il prezzo unitario di mercato (al m<sup>2</sup>) praticato a Catania, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di perizia, per abitazioni di tipo economico a destinazione residenziale in normale stato conservativo, risulta variabile tra un minimo di 860,00 €/m<sup>2</sup> ed un massimo di 1.250,00 €/m<sup>2</sup>; tali



valori sono stati tratti dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia del Territorio" e sono relativi al secondo semestre 2016 (allegato alla presente relazione). Sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e considerando tutto ciò di cui ampiamente disquisito nella presente può prendersi come prezzo unitario di mercato:

$$P_{rif.} = 1.000,00 \text{ €/m}^2$$

Tale stima tiene altresì conto del fatto che, la zona gode di particolari vantaggi legati perlopiù all'ubicazione e quindi alla zona di P.R.G. di appartenenza.

Considerata la superficie commerciale:

Unità	Superficie reale (m <sup>2</sup> )	Coeff. di destinazione	Superficie ragguagliata (m <sup>2</sup> )
Appartamento	116,00	1	116,00
Giardino e area di pertinenza	150,00	0.15	22,50
<b>TOTALE</b>			<b>138,50</b>

Si ottiene un valore di mercato dell'appartamento pari a:

$$1.000,00 \text{ €/m}^2 \times 138,50 \text{ m}^2 = \mathbf{138.500,00 \text{ €}}$$

#### Stima analitica - capitalizzazione del reddito

Date le caratteristiche e le attuali condizioni dell'immobile che lo rendono idoneo ad una eventuale locazione, per la valutazione del valore di mercato si è utilizzato il metodo della capitalizzazione del reddito. Tale metodo consiste nell'attualizzare finanziariamente la redditività costante e continuativa futura di un immobile. Il concetto di capitalizzazione deriva dalla formula dell'ammortamento. In particolare, al fine di calcolare il valore del reddito fisso dato dal canone locativo si considera la seguente espressione:

$$C_n = \frac{a}{r_c}$$

avendo indicato con  $C_n$  il capitale finale, con  $a$  il reddito annuo e con  $r_c$  il tasso di capitalizzazione.

Sulla base dei dati tratti dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia del Territorio",

*Studio Tecnico Ing. Gianluca Marletta - Via Fo. S.B. S. Giovanni La Punta (CT)*

Cell. 328.14.15.129 PEC: gianluca.marletta@ingpec.eu

relativi al secondo semestre 2016 risulta che i valori di locazione (€/m<sup>2</sup>×mese) praticati a Catania, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di perizia, per abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo, risultano variabili tra un minimo di 3,40 €/m<sup>2</sup> mese ed un massimo di 5,00 €/m<sup>2</sup> mese.

Sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima può prendersi come prezzo unitario di mercato:

$$P_{\text{ref.}} = 4,00 \text{ €/} (m^2 \times \text{mese})$$

considerato che l'immobile ha una superficie commerciale lorda pari a 138,50 m<sup>2</sup> (per la determinazione della superficie si veda il punto precedente - Stima comparativa - sintetica) si ottiene un reddito lordo mensile pari a:

$$4,00 \text{ €/} m^2 \text{ mese} \times 138,50 m^2 = \text{€ } 554,00 \text{ €/mese}$$

Per l'immobile oggetto di perizia può ritenersi equo, quindi, un reddito lordo annuo, arrotondando quello mensile a 500,00 €/mese, pari a:

$$500,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 6.000,00 \text{ €}$$

Considerando le spese annue (manutenzione ordinaria, imposte, ecc.) pari al 10% del reddito annuo lordo, si ottiene un reddito annuo netto pari a:

$$6.000,00 \text{ €} - (6.000,00 \text{ €} \times 0,10) = 5.400,00 \text{ €}$$

Assumendo un tasso di capitalizzazione del 3%, si ottiene un valore pari a:

$$C_n = \frac{a}{r_c} = \frac{5.400,00\text{€}}{0,03} = 180.000,00\text{€}$$

### **Considerazioni finali**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, si ritiene opportuno determinare la media aritmetica dei valori ottenuti con i due criteri di stima utilizzati.

$$V_1 = \frac{V_{s1} + V_{c1}}{2} = \frac{138.500,00 \text{ €} + 180.000,00 \text{ €}}{2} = 159.250,00 \text{ €}$$

Considerando la posizione molto favorevole in cui si trova l'immobile unita allo stato conservativo e

le finiture presenti, il più probabile valore di mercato da vendere mediante asta giudiziaria, risulta quindi pari a €150.000,00.

Tenenedo conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura pari al 15% del valore stimato, il più probabile valore di mercato da vendere mediante asta giudiziaria, risulta quindi pari a **€130.000,00**  
**(Dicensi Euro Centotrentamila/00)**

**3.21 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;**

#### **Lotto unico**

**Proprietà di 1** di un appartamento posto a piano terra **adibito a civile abitazione** facente parte di una più ampia unità immobiliare; l'immobile realizzato in più epoche è ubicato in Catania in Via Policastro civ. 128. L'ingresso principale da Via Policastro immette in un cortiletto interno da vcuì si ha accesso all'immobile tramite la cucina. Da qui si accede ad un lungo corridoio che attraversa longitudinalmente tutto l'appartamento. Procedendo dalla cucina si hanno: un ampio bagno finemente arredato, una camera, una camera matrimoniale ed un'ampia camera soggiorno-salone. Da quest'ultima camera si ha accesso direttamente su Via Policastro. Le stanze sono tutte dotate di aperture e le finiture sono di buon pregio.

Il bene è censito al N.C.E.U. del Comune di Catania e catastalmente individuato come segue:

- **Foglio 8, particella 173, sub. 1, cat. A/4, classe 4, vani 5, Superficie catastale totale 78 m<sup>2</sup>, Rendita € 170,43;**

**Prezzo a base d'asta € 130.000,00 (dicensi Euro Centotrentamila/00)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Ing. Gianluca Marletta - Via Fo. SB. S. Giovanni La Punta (CT)

Cell. 328.14.15.129 PEC: gianluca.marletta@ingpec.eu

**3.22 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;**

Per la documentazione fotografica si veda l'Allegato 5 (presente anche in formato digitale).

Le planimetrie catastali dell'immobile sono riportate nell'Allegato 3.

**3.23 ACCERTI, NEL CASO SI TRATTI DI BENE INDIVISO, LA VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORI ESECUTATI, 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 risulta di proprietà esclusiva dei debitori eseguiti.

**3.24 NEL CASO IN CUI VI SIANO PIU' BENI PIGNORATI IN QUOTA IL PERITO PREDISPORRÀ UN PROGETTO DI DIVISIONE**

Non vi sono più beni pignorati in quota.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Allega nel contempo l'usuale documentazione di corredo.

Con osservanza.

Il C.T.U.  