

	ASTE GIUDIZIARIE® TRIBUNALE DI CATANIA	
	SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI	
	PROCEDIMENTO N. 494/2023 R.G.Es.	
	*****	ASTE GIUDIZIARIE®
	ASTE GIUDIZIARIE® RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO	
	<i>Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Catania</i>	
	1. Premessa.	
	La S.V. Ill.ma nominava me sottoscritto Ing. Oreste Giglio, con studio tecnico sito	
	in Catania in via Messina n. 449 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia	
	di Catania al n. A4925, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa iscritta al n.	
	494/2023 R.G.Es. e dopo aver prestato giuramento di rito, in data 06/09/2023, mi	ASTE GIUDIZIARIE®
	veniva conferito l'incarico di consulenza tecnica d'ufficio.	
	Nel rinviare la causa per il proseguimento la S.V. Ill.ma mi concesse il termine di	
	giorni 120, dalla data di giuramento, per il deposito della relazione di stima soltanto	
	per i beni pignorati dal creditore ed indicati nel relativo fascicolo.	ASTE GIUDIZIARIE®
	2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.	
	Esaminato il fascicolo della parte in causa e dopo aver reperito in data 06/09/2023,	
	presso l'Agenzia del Territorio di Catania, la visura e la planimetria dell'immobile e	ASTE GIUDIZIARIE®
	in data 27/10/2023, presso l'Agenzia delle Entrate di Catania, la visura ipotecaria	
	fisso, per il giorno 28 del mese di Settembre 2023 alle ore 11,30, l'apertura delle	
	operazioni peritali che, in seguito ad una chiamata ed una PEC da parte della moglie	
	del debitore esecutato, venivano rinviate al 25 Ottobre 2023 alle ore 10,30 e in	ASTE GIUDIZIARIE®
	questa occasione le operazioni venivano espletate, attraverso rilievi metrici e	
	fotografici.	
	ASTE GIUDIZIARIE® 1 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	ASTE GIUDIZIARIE®

3. ELENCO IMMOBILI INTERESSATI DALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE.

Dallo studio del fascicolo della parte in causa si rivela che gli immobili interessati dall'esecuzione immobiliare n. 494/2023 R.G.Es. e per il quale ho ricevuto il conferimento di incarico di stima sono i seguenti:

Immobile 1: Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in villaggio Zia Lisa II n.1 Pal. A, P.1° int. 3, in Comune di Catania in C.F. al foglio 36, part.lla 345, sub 6, cat. A/2, cl. 3, di consistenza 7 vani.

Eseguite le necessarie indagini e valutati gli elementi in mio possesso procedo alla risposta dei quesiti.

4. Risposte ai quesiti.

Quesito 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”;*

Dalle indagini effettuate attraverso le visure catastali e ipotecarie e dal sopralluogo effettuato sui beni oggetto di stima è risultata la seguente situazione:

Immobile 1: Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in villaggio Zia Lisa II n.1 Pal. A, P.1° int. 3, in Comune di Catania in C.F. al foglio 36, part.lla 345, sub 6, cat. A/2 (Abitazioni di tipo civile), cl. 3, di consistenza 7 vani.

Questo appartamento fa parte di uno stabile composto da otto piani fuori terra ed è posto al piano primo di esso e vi si accede da villaggio Zia Lisa II n.1.

L'appartamento confina a Nord con vano scale, a Est con altra unità immobiliare, mentre dai restanti due lati si affaccia sulla strada pubblica attraverso dei balconi, ed inoltre si segnala che al piano terra dello stabile vi è la presenza di una piccola

	cantina, di proprietà dello stesso debitore esecutato, la cui valutazione è inglobata	
	nel valore di stima della unità immobiliare in quanto catastalmente risultano lo	
	stesso subalterno ed infine si rileva che i dati emergenti in sede di sopralluogo, per	
	quanto riguarda l'identificazione dell'immobile, sono conformi con quelli dei	
	certificati in atti.	
	Quesito B: “ <u>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”;</u>	
	I dati riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti e questi ha colpito solo ed esclusivamente quote appartenenti al debitore esecutato.	
	Quesito C: “ <u>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”;</u>	
	L’unità immobiliare appartiene solo ed esclusivamente al debitore esecutato per la quota pari ad 1/1.	
	3	

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

	Quesito D: “<u>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</u>”;	
L’unità immobiliare appartiene solo ed esclusivamente al debitore esecutato al quale risulta giungere, per una quota pari a 1/1, per atto di compravendita del		ASTE GIUDIZIARIE®
13/07/2020 rep. n. 54968/33712, trascritto a Catania il 15/07/2020 ai nn.		
27420/16431.		
Quesito E: “<u>segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta,</u>		
<u>indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente</u>”;		
La documentazione prodotta è risultata completa al fine di procedere allo specifico accertamento.		ASTE GIUDIZIARIE®
Quesito F: “<u>accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli,</u>		
<u>indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento</u>”;		
Dalle indagini effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Catania è emerso che sugli immobili oggetto della procedura gravano le seguenti formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento:		ASTE GIUDIZIARIE®
1. <u>ISCRIZIONE nn. 27421/2786 del 15/07/2020</u> ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 13/07/2020;		
2. <u>TRASCRIZIONE nn. 40647/30590 del 09/08/2023</u> nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del 12/07/2023.		
Quesito G: “<u>provveda alla identificazione catastale dell’immobile, previo</u>		
	4	ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o pubblicazione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009		

	<u>accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento</u>	
	<u>con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare</u>	
	<u>necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto</u>	
	<u>concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di</u>	
	<u>idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se</u>	
	<u>strettamente necessario”;</u>	
	Immobile 1: Piena proprietà dell’unità immobiliare sita in villaggio Zia Lisa II n.1	
	Pal. A, P.1° int. 3, in Comune di Catania in C.F. al foglio 36, part.IIIa 345, sub 6,	
	cat. A/2 (Abitazioni di tipo civile), cl. 3, di consistenza 7 vani.	
	Questo immobile risulta essere regolarmente censito in C.F. ma risulta difforme	
	dalla planimetria catastale reperita nella diversa distribuzione degli spazi interni,	
	motivo per cui si è resa necessaria la redazione di una nuova planimetria conforme	
	allo stato di fatto.	
	Quesito H: “ <u>indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di</u>	
	<u>destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento</u>	
	<u>urbanistico comunale vigente”;</u>	
	Per l’immobile oggetto della procedura lo scrivente non ritiene necessaria la	
	produzione del certificato di destinazione urbanistica.	
	Quesito I: “ <u>accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia</u>	
	<u>urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l’immobile, gli estremi</u>	
	<u>del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni</u>	
	<u>del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali</u>	
	<u>difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di</u>	
	<u>opere abusive, l’esperto verificherà l’eventuale avvenuta presentazione di istanze di</u>	
		5
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	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	ASTE GIUDIZIARIE®
	pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.	
	Le difformità interne rilevate possono essere sanate attraverso la presentazione di	
	una C.I.L.A. tardiva e il costo di tutte le spese necessarie all’ottenimento della	
	stessa si aggirano, tra spese tecniche e diritti vari, approssimativamente intorno alle	
	3.000,00 €.	
	Quesito L: “ <u>In caso di immobili abusivi, ove l’abuso non sia in alcun modo</u>	
	<u>sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e</u>	ASTE GIUDIZIARIE®
	<u>verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in</u>	
	<u>proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota:</u>	
	Nulla da segnalare.	
	Quesito M: “ <u>verifichi l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura</u>	ASTE GIUDIZIARIE®
	<u>condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi</u>	
	<u>compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello</u>	
	<u>stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico”;</u>	ASTE GIUDIZIARIE®
	Lo scrivente ha verificato che non esistono formalità, vincoli e oneri 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 ma esiste una ordinanza del Comune di Catania n.	
	18/151 prot. n. 459797 del 22/11/2022 (che alla presente si allega) che dispone il	
	rifacimento immediato del prospetto per problemi di pubblica incolumità le cui	
		7
	7 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	ASTE GIUDIZIARIE®

	spese non sono state, ancora ad oggi, né quantificate né deliberate.	
	Quesito N: <u>"verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente";</u>	
	Lo scrivente ha verificato che non esistono formalità, vincoli e oneri 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 e la situazione contabile del debitore esecutato con il condominio viene allegato alla presente con una PEC da parte dell'amministratore.	
	Quesito O: <u>"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";</u>	
	L'immobile pignorato non risultano essere gravato da censo, livello o uso civico.	
	Quesito P: <u>"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";</u>	
	Esiste una ordinanza del Comune di Catania n. 18/151 prot. n. 459797 del 22/11/2022 (che alla presente si allega) che dispone il rifacimento immediato del prospetto per problemi di pubblica incolumità le cui spese non sono state, ancora ad oggi, né quantificate né deliberate e la situazione contabile del debitore esecutato con il condominio viene allegato alla presente con una PEC da parte	
	8	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

[illegible]

	Pal. A, P.1° int. 3, in Comune di Catania in C.F. al foglio 36, part.lla 345, sub 6,	
	cat. A/2 (Abitazioni di tipo civile), cl. 3, di consistenza 7 vani.	
	Questo appartamento fa parte di uno stabile composto da otto piani fuori terra ed è	
	posto al piano primo di esso e vi si accede da villaggio Zia Lisa II n.1.	
	L'appartamento confina a Nord con vano scale, a Est con altra unità immobiliare,	
	mentre dai restanti due lati si affaccia sulla strada pubblica attraverso dei balconi, ed	
	inoltre si segnala che al piano terra dello stabile vi è la presenza di una piccola	
	cantina, di proprietà dello stesso debitore esecutato, la cui valutazione è inglobata	
	nel valore di stima della unità immobiliare in quanto catastalmente risultano lo	
	stesso subalterno	
	Lo stabile, di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, che si trova ubicato nel	
	periferico e popolare quartiere di Zia Lisa, a circa 4 Km dal pieno centro storico, è	
	stato realizzato con struttura in c.a. presumibilmente verso gli inizi degli anni 70	
	che, allo stato attuale, non presenta visibili modifiche strutturali ne altre visibili	
	modifiche di rilevanza statica, e il prospetto esterno si presenta in un cattivo stato di	
	conservazione, come già segnalato sopra, mentre i serramenti dell'appartamento,	
	realizzati in serrande in PVC dalla parte esterna e in alluminio dalla parte interna, si	
	presentano in un discreto stato di conservazione.	
	Questo appartamento presenta una superficie lorda pari a 107,70 mq., e una	
	superficie balconata di 31,80 mq. e vi si accede direttamente sia dalle rampe di scale	
	che dal vano ascensore ed è posto sulla sinistra rispetto alla rampe di scale, e	
	presenta subito un ingresso di 6,90 mq. da cui si accede ad un soggiorno di 18,00	
	mq. e a un disimpegno di 12,60 mq. dal quale si può accedere, in senso orario, ad	
	una cucina di 12,10 mq., in diretto contatto con un ampio balcone verandato, ad una	
	10	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	camera da letto di 12,60 mq., ad un bagno di 4,75 mq. ed infine a due altre camere da letto di rispettivamente 15,00 mq. la prima e di 12,70 mq. la seconda.	
	L'immobile, che presenta un'altezza di 3,00 m., nel suo complesso si presenta in un discreto stato di conservazione sia per quanto riguarda la pavimentazione per i rivestimenti delle pareti e dei soffitti nonché per la piastrellatura del bagno e della cucina che si presentano anch'esse in un discreto stato di conservazione e per quanto concerne gli impianti questi non rispondono alla vigente normativa e i costi necessari al loro adeguamento si possono quantificare ad oggi in € 3.000,00.	
	L'immobile quindi, nel suo complesso, si distingue per un livello di rifinitura discreto e in media con quelli riscontrati nella stessa zona.	
	Quesito S: <u>“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)”;</u>	
	Il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia del Territorio di Catania), consultate le quotazioni dell'OMI (Osservatorio Mercati Immobiliari) ed analizzati i prezzi medi per zona, nonché avvalendosi della approfondita conoscenza dell'hinterland Catanese e della maturata esperienza	
		11
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	personale, tenuto conto del momento di stasi del mercato immobiliare, soprattutto	
	della tipologia e delle caratteristiche di questo specifico immobile oggetto di stima,	
	e delle particolarità dello stesso, ritiene di procedere alla valutazione integrandola	
	con la seguente considerazione.	
	Premesso che, per l'individuazione del criterio di stima è stata fatta la seguente	
	considerazione: il criterio del " <i>più probabile valore di mercato</i> ", appare, il più	
	idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di	
	equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è	
	funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.	
	Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.	
	Si tralascia quest'ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi in quanto i	
	dati disponibili sono pochi e di scarsa attendibilità, pertanto, la stima verrà risolta	
	col procedimento di stima sintetico comparativo.	
	Per effettuare le valutazioni di mercato si è tenuto conto quindi di quanto	
	ampiamente esposto al quesito r;	
	Immobile 1: Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in villaggio Zia Lisa II n.1	
	Pal. A, P.1° int. 3, in Comune di Catania in C.F. al foglio 36, part.lla 345, sub 6,	
	cat. A/2 (Abitazioni di tipo civile), cl. 3, di consistenza 7 vani.	
	Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale	
	zona si ha un valore di mercato pari a € 950,00 al metro quadrato di superficie	
	lorda totale (comprensiva quindi della tomagnatura esterna e del 10% della	
	superficie balconata) e precisamente la superficie commerciale dell'immobile è pari	
	a 107,70 mq. a cui vanno aggiunti il 10% di 31,80 mq. della superficie balconata	
	per un totale di 111,00 mq. e tenendo conto dei coefficienti di differenziazione	
	12	
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009		

	sotto riportati :	
	Descrizione	Coefficiente
	Vetustá – Tra i 21 e i 60 anni	0,85
	Finitura – Ordinaria	0,95
	Ubicazione Urbanistica – Periferia	0,95
	Luminosità –	1,00
	Pavimentazione	1,00
	Tipologia edilizia –Edificio plurifamiliare sino a otto piani fuori terra	0,95
	Impianti	0,95
	Coefficiente globale	0,69
	Per cui il valore totale di mercato dell' immobile 1 è pari a 950,00 €/mq x 111,00	
	mq. x 0,69 = 72.760,00 € per cui tenuto conto delle spese necessarie per la	
	presentazione della CILA tardiva e le spese per impianti che sommano a 8.000,00 €	
	si ha un valore di 64.760,00 €.	
	Quesito T: “<u>tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per</u>	
	<u>l’assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in</u>	
	<u>una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato”;</u>	
	Immobile 1: Piena proprietà dell’unità immobiliare sita in villaggio Zia Lisa II n.1	
	Pal. A, P.1° int. 3, in Comune di Catania in C.F. al foglio 36, part.IIIa 345, sub 6,	
	cat. A/2 (Abitazioni di tipo civile), cl. 3, di consistenza 7 vani.	
	Date le caratteristiche dell’immobile e tenuto 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 20 % del valore stimato si ha un valore pari a	
	64.760,00 € x 0,80 = 51.808,00 € che si arrotondano a 52.000,00 €.	
	Quesito U: “<u>indichi l’opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più</u>	
		13
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	<u>lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di</u>	
	<u>vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione</u>	
	<u>del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice”;</u>	
	Lotto A:	
	Immobile 1: Piena proprietà dell’unità immobiliare sita in villaggio Zia Lisa II n.1	
	Pal. A, P.1° int. 3, in Comune di Catania in C.F. al foglio 36, part.lla 345, sub 6,	
	cat. A/2 (Abitazioni di tipo civile), cl. 3, di consistenza 7 vani.	
	Il valore complessivo del Lotto A è pari a 52.000,00 €.	
	Quesito V: “ <u>alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna</u>	
	<u>(almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato</u>	
	<u>digitale secondo le “indicazioni” di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria</u>	
	<u>catastale dei fabbricati”;</u>	
	La documentazione fotografica esterna ed interna dell’immobile pignorato viene	
	direttamente allegata alla presente in formato digitale e si è acquisita la planimetria	
	catastale dell’immobile.	
	Quesito W: “accerti, nel caso si tratti di bene indiviso , la valutazione della quota	
	<u>di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di</u>	
	<u>vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente</u>	
	<u>divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere</u>	
	<u>separate a favore della procedura”;</u>	
	L’immobile risulta essere di proprietà esclusiva del debitore esecutato.	
	Quesito X: “nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito	
	<u>predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei</u>	
	<u>comproprietari.</u>	
	14	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

[illegible]

Il C.T.U.

Ing. Oreste Giglio