TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO N. 529/2015 R.G.Es.

PROMOSSO DA

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Catania

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 promossa da

Unicredit Credit Management Bank S.P.A.., iscritta al n. 529/2015 R.G.Es. e dopo

aver prestato giuramento di rito, in data 20/03/2017, mi 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.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Esaminato il fascicolo della parte in causa e dopo aver reperito in data 12/04/2017.

presso l'Agenzia del Territorio di Catania, la planimetria dell'immobile e in data

29/11/2017, presso l'Agenzia delle Entrate di Catania, la visura ipotecaria fisso

l'apertura delle operazioni ma queste non potevano essere espletate in quanto, dopo

aver convocato tramite raccomandata A/R il debitore esecutato per ben due volte

una in data 04/05/2017 e la seconda volta per il 04/07/2017, l'apertura delle

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



Firmato Da: GIGLIO ORESTE Emesso

Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5732e01f9f42de18be512c31

operazioni peritali non si poteva effettuare in quanto il debitore esecutato non era		
presente sui luoghi in ambedue le convocazioni.		
In seguito, dopo essere stato autorizzato dal G.E. ad accedere sui luoghi con	IADIE IT	
l'ausilio della forza pubblica, venivo contattato da uno dei debitori esecutati e si	II VICILIII	
concordava che le operazioni peritali venissero aperte in data 22 Settembre 2017 e		
queste venivano espletate, alla presenza di uno dei due debitori esecutati, attraverso		
rilievi metrici e fotografici sull'immobile interessato dalla presente procedura		
 esecutiva.		
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.529/2015 e per il quale ho ricevuto il conferimento		
di incarico di stima sono i seguenti:		
Immobile 1: unità immobiliare facente parte dell'edificio sito nel Comune di		4
Catania in Via Capo Passero 169 e precisamente: appartamento posto su due piani		c31ef410a7
(quinto e sesto), censito in C.F. al foglio 5, part.lla 1191, sub 263, categoria A/3,		
classe 5, di vani 6.		9f42de18
Eseguite le necessarie indagini e valutati gli elementi in mio possesso procedo alla		732e01f
risposta dei quesiti.		Serial#:
4. Risposte ai quesiti.		IG CA 3
Quesito A: "identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed		S.P.A.
accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo	9	UBAPEC
e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati	RIE.it	o Da: AF
stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti";		E Emess
Dalle indagini effettuate attraverso le visure catastali e ipotecarie e dal sopralluogo		OREST
effettuato sui beni oggetto di stima è risultata la seguente situazione:		Firmato Da: GIGLIQ ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5732e0119/42de18be512
OIUDIZIARILII		irmato Da
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogr ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PD	hi	



l'abitazione sita in Catania in Via Capo Passero 169 e precisamente: appartamento		
posto su due piani (quinto e sesto), censito in C.F. al foglio 5, part.lla 1191, sub		
263, categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico) classe 5, di vani 6 fa parte di uno	IΔplF it	
stabile che presenta sette piani fuori terra.	ar vicinii	
L'appartamento oggetto di stima, che si trova ubicato al piano quinto e sesto,		
confina a Nord-Est con proprietà di altre ditte a Ovest con il vano scala ed ascensore, mentre a Sud si affaccia su Via Capo Passero da dove al civico 169 si ha		_
l'ingresso allo stabile e si rileva infine che i dati emergenti in sede di sopralluogo		_
sono conformi con quelli dei certificati in atti.		_
Quesito 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 a la relativa nota";		31er4 iua
I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti e		Speciaris
questi ha colpito solo ed esclusivamente quote appartenenti ai debitori esecutati.		19142ae 1
Quesito C: "verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il		1/3zen
regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in		beriai#.
comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a	(2 CA 2
pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la	(V.T.A.
proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo	9	UBAPE
di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando	RIE.it	ю Ua: Ar
immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si		E Emes:
evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di		OREN
successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius)		ה פופדות
OIODIZIARILII	i	Firmato Da: GIGLIQ ORES I E Emesso Da: ARUBAPEQ S.P.A. NG CA 3 perial#: \$732e011\$142de18pe512c31e1410a7



ovvero eventuali casi dubbi";		
L'abitazione di tipo economico sita in Catania in Via Capo Passero 169 e		
precisamente: appartamento posto su due piani (quinto e sesto), censito in C.F. al	IADIE it	
foglio 5, part.lla 1191, sub 263, categoria A/3, classe 5, di vani 6 risulta essere di	1/ \(\(\)\(\)\(\)	
esclusiva proprietà, in quanto bene personale, dei debitori esecutati.		
Quesito 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";		
L'abitazione di tipo economico sita in Catania in Via Capo Passero 169 e		
precisamente: appartamento posto su due piani (quinto e sesto), censito in C.F. al		
foglio 5, part.lla 1191, sub 263, categoria A/3, classe 5, di vani 6 risulta giungere ai		
debitori esecutati per atto di compravendita del 29/06/2005, Notaio Fabrizio Grassi		
di Catania, trascritto il 30/06/2005 ai nn. 44455/24327 da potere di vari eredi ai		<u>+</u>
quali era pervenuta, per la quota di 2/3 in seguito alla morte del padre, con		202 E14 1047
certificato di denunciata successione del 08/04/2005 trascritto ai nn. 34538/20144		0450 PA
il 10/05/2007 (non risulta trascritta accettazione di eredità) e per la restante quota	700	14400
pari ad 1/3 n seguito alla morte della madre con certificato di denunciata	70,000	1 3250 1
successione del 08/04/2005 trascritto ai nn. 34537/20143 il 10/05/2007 (non risulta		- Calian
trascritta accettazione di eredità).	() ()	֖֖֖֖֖֖֖֝֞֝֝֞֝֞֝֝֞֝֞֝֞֝֞֝֞֝֞֝֞֝֞֝֞֝֞֝֞֝֞
Ai genitori degli eredi che hanno ceduto ai debitori esecutati l'immobile era giunto		ξ 5
per atto di compravendita del 03/02/1997, Notaio Giuseppe Reina di Catania,		ר בט ז
trascritto il 27/02/1997ai nn. 6717/5372 da potere dell'istituto Autonomo per le case	RIE.it	אָר ה ב
Popolari della Provincia di Catania.	RE.	<u></u>
Nel su citato atto di compravendita in Notaio Giuseppe Reina da Catania del	, i	2 5 5
03/02/1997 fra l'altro, si legge :		<u>ام</u> 5
		בווומני ד
i		



"L'Istituto Autonomo per le case Popolari della Provincia di Catania garantisce la		
piena e libera proprietà e disponibilità dell'immobile oggetto del presente contratto,		_
compresa l'area ad esso eventualmente pertinente; realizzato su area pervenuta con	IA DIE it	_
atto Notar Las Casas dell'I l dicembre 1991.	HARIEH	-
L'Istituto venditore si obbliga a cancellare eventuali ipoteche sull'immobile ed		_
inoltre la parte acquirente esonera l'Istituto dal produrre la legale documentazione.		
Quesito E: <u>"segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un</u>		
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 è risultata completa al fine di procedere allo specifico		
accertamento.		
Quesito F: "accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli,	у п	_
indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da		
cancellare con il decreto di trasferimento";	He 51203	
Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Catania è emerso che	142de18	
	·	•
sull'abitazione di tipo economico sita in Catania in Via Capo Passero 169 e	9732 eO1 fc	-
sull'abitazione di tipo economico sita in Catania in Via Capo Passero 169 e precisamente: appartamento posto su due piani (quinto e sesto), censito in C.F. al	Serial#: 9732 e016	, L
	NG CA 3 Berjal#* #732-e016	
precisamente: appartamento posto su due piani (quinto e sesto), censito in C.F. al	S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57232-0716	10070 L
precisamente: appartamento posto su due piani (quinto e sesto), censito in C.F. al foglio 5, part.lla 1191, sub 263, categoria A/3, classe 5, di vani 6 gravano le	AUBAPEC S.P. A. NG CA 3 Serial#: 57320-0146	
precisamente: appartamento posto su due piani (quinto e sesto), censito in C.F. al foglio 5, part.lla 1191, sub 263, categoria A/3, classe 5, di vani 6 gravano le seguenti formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di	SO Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 97320-0146	1000 L
precisamente: appartamento posto su due piani (quinto e sesto), censito in C.F. al foglio 5, part.lla 1191, sub 263, categoria A/3, classe 5, di vani 6 gravano le seguenti formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento:	TEMESSO Da: ARUBAPEC S.P. A. NG CA 3. Serial#: 47202-0146	
precisamente: appartamento posto su due piani (quinto e sesto), censito in C.F. al foglio 5, part.lla 1191, sub 263, categoria A/3, classe 5, di vani 6 gravano le seguenti formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento: 1. ISCRIZIONE ai nn.63799/17411 del 19/09/2007 ipoteca volontaria derivante	ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3. Serial#: 47232-0146	
precisamente: appartamento posto su due piani (quinto e sesto), censito in C.F. al foglio 5, part.lla 1191, sub 263, categoria A/3, classe 5, di vani 6 gravano le seguenti formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento: 1. ISCRIZIONE ai nn.63799/17411 del 19/09/2007 ipoteca volontaria derivante da atto di mutuo fondiario del 03/08/2007;	A: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3. Sarial#: 47232-0146	
precisamente: appartamento posto su due piani (quinto e sesto), censito in C.F. al foglio 5, part.lla 1191, sub 263, categoria A/3, classe 5, di vani 6 gravano le seguenti formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento: 1. ISCRIZIONE ai nn.63799/17411 del 19/09/2007 ipoteca volontaria derivante da atto di mutuo fondiario del 03/08/2007; 2. TRASCRIZIONE nn.45231/36478 del 27/09/2012 nascente da atto di	Firmato Da. GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5732e0119ft2de18fte512	



3. TRASCRIZIONE nn.24033/17623 del 07/07//2015 nascente da atto di		
pignoramento immobili del 05/06/2015.		_
Quesito G: "provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo	TABLE III	_
accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento	I/ARIEIII	_
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";		
L'abitazione di tipo economico sita in Catania in Via Capo Passero 169 e		
precisamente: appartamento posto su due piani (quinto e sesto), censito in C.F. al		
foglio 5, part.lla 1191, sub 263, categoria A/3, classe 5, di vani 6 risulta		
regolarmente censito in C.F e non necessita di nessuna variazione catastale a parte		+
la diversa distribuzione interna degli ambienti, che lo scrivente ha rilevato è	2000	S EI T I Oa
riportato in una nuova planimetria appositamente redatta con relativa campitura,	,	2 card
che ha comportato un aumento di volumetria in quanto sono stati chiusi degli spazi	7	Ð
che erano destinati a balconi esterni.	20 COC 20	2/32601
Quesito H: "indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di		Delial#.
destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento	() ()	200
urbanistico comunale vigente";		<u>ر</u> ۲۰۰۷
Per l'appartamento oggetto di stima lo scrivente non ritiene necessario la		אַכסטע.
produzione del certificato di destinazione urbanistica.	RIE.it	SSU Da. 1
Quesito I: "accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia	RIE.it	
urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi		JU CAF
del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni	Ö	Ja. GIGL
		FILLIAC



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	IADIE it	
di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del	I/ (KILIII	
fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali		_
difformità";		
L'abitazione di tipo economico sita in Catania in Via Capo Passero 169 e precisamente: appartamento posto su due piani (quinto e sesto), censito in C.F. al		
foglio 5, part.lla 1191, sub 263, categoria A/3, classe 5, di vani 6, realizzata agli		_
		_
inizi degli anni ottanta circa, è in possesso di titolo di abitabilità, che alla presente		_
viene allegato in copia, rilasciato dal Comune di Catania ma presenta abusi edilizi,		_
segnalati graficamente nelle apposite planimetrie redatte, in quanto come		_
soprariportato sono stati chiusi con delle strutture in muratura non autorizzate, sia	1	loa/#
al piano quinto che al piano sesto, degli ambienti che erano stati destinati a balconi		125.101
esterni. GUDIZIARIE.II		carlo lab
Quesito J: "verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che		e0 !! #144
<u>l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si</u>		31#: 31/02
trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n.		A o per
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		TC 0.1.
assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le	San	140041
somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di	RIE.it	SSU Da. ,
urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa;	RIE.it	
 precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatone i relativi costi.		1 ONE
Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici		. G.G.
		- ווווומנט ר



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";	IARIE it
L'appartamento che presenta abusi edilizi in quanto, come soprariportato, sono stati	
chiusi con delle strutture in muratura sia al piano quinto che al piano sesto degli	
ambienti che erano stati destinati ad aree esterne per cui questo ha comportato	
modifiche di prospetto non sanabili in alcun modo di conseguenza, in via del tutto	
approssimativa, i costi da sostenere per la demolizione delle parti abusive sono stati	
computati ad oggi in <u>€. 10.000,00.</u>	
Quesito 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.	200
4/REV)"; GIUDZIARIE.it	
L'appartamento risulta essere occupato dai debitori esecutati.	7.7
Quesito 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	, c
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	RIE.it
zone confinanti.	В Ц
Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti	500
auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione	
	LIE TO COST Emerged BAB CO. D. C.



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	IADIF it	
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";		
Immobile 1: abitazione sita in Catania in Via Capo Passero 169 e precisamente:		
appartamento posto su due piani (quinto e sesto), censito in C.F. al foglio 5, part.lla		
1191, sub 263, categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico) classe 5, di vani 6.		
L'appartamento oggetto di stima, che fa parte di uno stabile che presenta sette piani		
fuori terra, si trova ubicato al piano quinto e sesto, confina a Nord-Est con		
proprietà di altre ditte a Ovest con il vano scala ed ascensore, mentre a Sud si		
affaccia su Via Capo Passero da dove al civico 169 si ha l'ingresso.		_
Lo stabile, di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, fa parte di un vasto		<u>ait</u> 10a
complesso edilizio realizzato in linea i cui appartamenti sono della tipologia duplex	,	nzi carlo
cioè divisi in due piani in cui al piano sotto vi è la zona giorno e al piano sopra la	70	MI4ZUGIO
zona notte e si trova ubicato nel popoloso quartiere di S.G. Galermo nella periferia		1 2250 1
suburbana Nord di Catania ed è stato edificato alla fine degli anni 80 circa con	77	0 4 1 2
struttura in c.a., che non presenta visibili modifiche strutturali ne altre modifiche di	c C	כ כ פ
rilevanza statica e il prospetto esterno si presenta intonacato e in un mediocre stato	< C	<u>ن</u> ز
di conservazione mentre i serramenti dell'appartamento realizzati con serrande in	9	ין דעסטן
PVC esterne ed in alluminio dalla parte interna si presentano in un sufficiente stato	RIE.it	ל ה ה
di conservazione.	L	É 1105
All'immobile vi si accede sia attraverso un vano ascensore sia attraverso scala di		ONE C
pertinenza condominiale è si sviluppa come detto su due piani il quinto, destinato a		ב. פופרי
		FILINATO DA: GIGELO ORES E ELIESSO DA: ANODAPEC S.T.A. NG CA S DELIAR: 37.52E0 II 14.42GE ODES LEGS E1 108.4
i	,	_

R

zona giorno, che presenta una superficie lorda totale complessiva pari a circa 75,00		
mq., ed è formato da un piccolo ingresso di 4,00 mq. dove alla sua sinistra è posta		
una rampa di scale interne che collega i due piani e a destra si accede a un	I A DIF it	
disimpegno che rivela alla sua destra una cucina di 9,70 mq. e in successione un		
bagno di 4,60 mq. e si vuole evidenziare come questi due ambienti siano stati		
ampliati prendendo superficie dal balcone esterno, come tra l'altro si riporta nelle		
apposite planimetrie, continuando lungo il disimpegno si accede ad un soggiorno di		
9,00 mq. che risulta essere in diretto contatto con un salone di 21,70 mq.		
Il piano sesto, che come detto vi si accede da una rampa di scale interna		
all'appartamento, è destinato alla zona notte che presenta una superficie lorda		
totale complessiva pari a circa 66,50 mq., ed è formato da tre camere da letto di cui		
in sequenza oraria la prima di 17,40 mq., la seconda di 11,00 mq., con nel mezzo di		
queste due camere un bagno di 6,45 mq., e la terza di 13,60 mq. e si tiene a		-
evidenziare come anche in questo piano siano state ampliate le superfici del bagno	4 of 4 1 (197	2C3 E14 10a/
e quella della camera da letto di 11,00 mq. DZARE,	4	241000
L'altezza interna netta dell'appartamento è di 3,00 m. per piano e risulta essere	6 t A A A A A A A A A A A A A A A A A A	1420010
provvisto di tutti gli impianti e l'immobile nel suo complesso si presenta in un	722.011	1 3201
discreto stato di conservazione sia per quanto riguarda la pavimentazione per i	Rorial#: 7	00110117
rivestimenti delle pareti e dei soffitti nonché per la piastrellatura dei bagni che della	<u>ਨ</u> ਨ ਨ	2
cucina che si presentano anch'esse in un discreto stato di conservazione.	4 0 0	- - - - - - - - - - - - - - - - - - -
L'immobile quindi, oggetto di stima, si distingue per un livello di rifinitura discreto	A B B B B B B B B B B B B B B B B B B B	ָל ניס
e sicuramente in media con quelli riscontrati nella stessa zona.	RIE.it	ָ ֭֭֭֓֞֝
Quesito M: "determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali	Firmato Da: GiGLIO ORESTE Frances Da: ARIBADEC S.P.A. NG CA 3. Sorial#: 4723-001 (04/2044) (24/2044)	1
prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria";	- Loss	CNEC.
Procedo ad un'analisi dettagliata e stima del bene oggetto di studio.		, GICE
	, crem	בי בי
	į	_



Premesso che, per l'individuazione del criterio di stima è stata fatta la seguente		
considerazione: il criterio del "più probabile valore di mercato", appare, il più		
idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di	IADIE it	
equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è	<i>37</i> ((C)E/II)	
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 valutazione di mercato si è tenuto conto quindi di quanto		
ampiamente esposto al <i>quesito l</i> ;		
Immobile 1: abitazione di tipo economico sita in Catania in Via Capo Passero 169		
e precisamente: appartamento posto su due piani (quinto e sesto), censito in C.F. al		_
foglio 5, part.lla 1191, sub 263, categoria A/3, classe 5, di vani 6.		2c31er410a74
Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale		CDZI COD
zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con opportune aggiunte e		olazta
detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile in questione hanno un valore di		11 0375 /
mercato pari a €. 900,00 al metro quadrato di superficie lorda (comprensiva quindi	=	veriai#∷.
della tompagnatura esterna e delle aree comunque annesse e del 30% dei balconi) e	6 6 9	ر د ۲
pertanto, tenuto conto delle premesse, il valore stimato dell'abitazione è pari a		ν. Τ.
900,00 €/mq x [(75,00 mq. + 66,50 mq.) + 0,3*(4,50 mq. + 5,85 mq.) =		VDAPE.
130.000,00 € diconsi Euro Centotrentamila/00 da cui vano decurtati i costi	RIE.it	80 Ua. A
sopradescritti pari a €. 10.000,00 per cui il valore dell'appartamento è pari a	L	Ž L L L L
120.000,00 € diconsi Euro Centoventimila/00.		2 2 2 3 3 3 4 5 5 5 5 7 5 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7
Quesito N: "indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più		FIRMATO DAT GIGLIO OKENIE EMESSO DAT AKIOBAPEO N.P.A. NG CA 3 Denalft 3/32eU1191420e13be51
		רורmato ב
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogr ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PD	j _	R

R

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";	IADIE it	
Lo scrivente propone la vendita in un unico lotto così come di seguito specificato:	I/ (IXILIII	
Lotto A:		
Immobile 1: abitazione di tipo economico sita in Catania in Via Capo Passero 169		
e precisamente: appartamento posto su due piani (quinto e sesto), censito in C.F. al		_
foglio 5, part.lla 1191, sub 263, categoria A/3, classe 5, di vani 6 per un valore di		
120.000,00 € diconsi Euro Centoventimila/00.		
Quesito 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";	,	#
La documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile pignorato viene		1er4 ioa
direttamente allegata alla presente in formato digitale e si è acquisita la planimetria		Specification
catastale dell'immobile.	7	\$147ae16
Quesito P: "accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota		1/3Ze011
di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di	1	beriai#.
vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente		ر (C ک ک ک ک ک ک ک ک ک ک ک ک ک ک ک ک ک ک
divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere		J. V.T.A.
separate a favore della procedura";		4UBAPE
L'abitazione di tipo economico sita in Catania in Via Capo Passero 169 e	RIE.it	SO Da: Ar
precisamente: appartamento posto su due piani (quinto e sesto), censito in C.F. al	Į.	
foglio 5, part.lla 1191, sub 263, categoria A/3, classe 5, di vani 6 risulta essere di	RIE.it	O CKES
esclusiva proprietà dei debitori esecutati.	Ç	ים: פוסרי
		-irmato ಗ
Dubblicaniana officiale advers as locker as assessed a 2 1 4 4	1.	-



Quesito 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.	IARIF it	
A tal fine dovrà individuare lotti omogenei , senza necessariamente frazionare	J/ ((\(\)\)	
ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato		
da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo		
che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20%		
del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni,		_
ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto		_
meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di		_
"incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili;		
A OTE	700	<u>-</u>
limite che sussiste quando le parti risultanti aH'app <mark>orzioname</mark> nto verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire	Photo 200 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	
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,	LETT SOUTHWAY SOUTHWAY SOUTHWAY AND AND AND AND SOUTHWAY SOUTHWAY AND AND SOUTHWAY	: —
anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese	# 15	
dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente";		5
Non si ritiene di dover rispondere al quesito in quanto il bene pignorato appartiene		<u>-</u>
per intero ai debitori esecutati.		֡֝֝֝֟֝֟֝֝֟֝֟֝֟֝֟֝֟֝֟֝֟֝֟֝֟֝֟֝֟֝֟֝֟֝֟֝֟֝
5. Conclusioni. GIUDIZIA	RIE.it	;
Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami rassegno la presente		
relazione restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse	— <u>н</u> Уи	_ - -
necessitare.)]]
GIUDIZIARIE.IT	2	
	تا ا	-



Fanno parte integrante della presente: verbale di sopralluogo; ispezioni ipotecarie;		
copia abitabilità; stralci visure elaborato e planimetrie catastali; planimetria		
appositamente redatta in scala 1:100.	IARIE.it	
Catania, 30/11/2017		
Il C.T.U.		
Ing. Oreste Giglio		
GIUDIZIARIE.IT		
ASTE		2c31ef410a74
GIUDIZIARIE.IT		e18de51;
		:01f 9 f42d
		I#: 5 732e
		A 3 Seria
		A. NG C
A OTE		PEG S.P
ASIE	DIT II	: ARUBA
GIUDIZIA	IXIE'II	nesso Da
		ESTE En
ASTE		Firmato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5732e01f9f42de18be512c3
GIÙDIZIARIE.it		o Dal: GIC
Pubblicazione ufficiale ad uso osclusivo porsonalo i à vietete con	i	Firmat
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogr ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PD	G 21/07/2009	2

R