



**TRIBUNALE DI CATANIA**  
*Sezione Esecuzioni Immobiliari*



**Proc. esecutiva immobiliare n. 873/2013 R.G. Es.**

**UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.A.**

*contro*

§  a



**RELAZIONE DI  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**G.E.:** *Dr.ssa Maria FASCETTO SIVILLO*

**C.T.U.:** *Arch. Ylenia Maria Sole COSTABILE*





**INDICE**

<b>1. INCARICO</b>	pag. 2
<b>2. PREMessa</b>	pag. 5
<b>3. RISPOSTE AL MANDATO</b>	pag. 6
<b>4. CONCLUSIONI</b>	pag. 11



**ALLEGATI:**

- ALLEGATO 1:** Rilievo fotografico
- ALLEGATO 2:** Planimetrie e visure catastali
- ALLEGATO 3:** Visure ipotecarie
- ALLEGATO 4:** Verbale delle operazioni peritali



Δ **Arch. Ylenia Maria Sole Costabile** - STUDIO TECNICO

pec: arch.yleniacostabile@pec.it

cell. 3298055508 – fax 0955183749

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

Firmato: Dr. COSTABILE YLENIA MARIA SOLE Emesso Da: ADIUBADEC S D A MC CA O Carid#: 177E9A06F404b6C00009E500E4700E



**TRIBUNALE DI CATANIA**  
*Sezione Sesta civile*  
**Esecuzioni mobiliari ed immobiliari**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 873/2013 R.G. Es.

Promossa da: **UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.A.**

nei confronti di:

**G.E.: dr.ssa Maria FASCETTO SIVILLO**

**C.T.U.: arch. Ylenia Maria Sole COSTABILE**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**1. INCARICO**

Con decreto del 28/10/2015 emesso dal G.E. dr.ssa Maria Fascetto Sivillo, depositato in Cancelleria il 19/11/2015, la sottoscritta arch. Ylenia Maria Sole Costabile, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Catania al n. 1619 e dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Catania, veniva nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe, con l'incarico di redigere relazione scritta entro il termine di gg. 120, prorogato di altri 60, dalla notifica di detto decreto avvenuta in data 13/01/2016, rispondendo ai seguenti quesiti:

- a. **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c. **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquisito 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;

△ **Arch. Ylenia Maria Sole Costabile** - STUDIO TECNICO

2

pec: arch.yleniacostabile@pec.it



- d. **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e. segnali tempestivamente al giudice l'impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine si sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f. accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g. provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j. verifichi, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, 6<sup>a</sup> comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie, i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;



- k. accerti se **i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- l. elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno) gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, l'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;
- m. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15% ed il 20% del valore stimato;**
- n. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- o. allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- p. accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- 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 proprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di 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 tenere conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore precedente.»*

Prestato il giuramento di rito in data 14/01/2016, la sottoscritta procedeva tempestivamente a comunicare alle parti in causa la data d'inizio delle operazioni peritali, che si sono svolte regolarmente il 12/02/2016.

In tale circostanza sono stati compiuti tutti gli accertamenti del caso ovvero dettagliati rilievi metrici e fotografici, interni ed esterni, del bene pignorato nonché effettuate scrupolose analisi dei fattori ritenuti determinanti nel giudizio di stima finale, legati all'ubicazione, alla tipologia ed alle caratteristiche tecnico-costruttive del bene medesimo.

Indi, sulla scorta della documentazione prodotta in atti e di quella acquisita dalla scrivente attraverso i rilievi ed i riscontri sui luoghi, le indagini presso il Catasto, la Conservatoria dei RR.II. di Catania, l'Ufficio Tecnico Comunale, e le ricerche esperite sull'attuale mercato immobiliare relativo alla zona in esame, è stato possibile elaborare la presente relazione peritale corredata dalla documentazione necessaria.

## 2. PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare derivante da provvedimento del 22/07/2013, rep. n. 5161, dell'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Catania, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 08/08/2013 ai nn. 43831/35684 a favore di UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA, con sede in Verona, c.f.: 02659940239, contro [REDACTED] ([REDACTED]), è stato sottoposto ad esecuzione forzata per espropriazione il seguente immobile, con ogni diritto, accessorio, pertinenza, dipendenza, tutto incluso e nulla escluso (si riporta per come indicato in detto atto di pignoramento):

**"- unità immobiliare terrana in Catania, Via Erasmo Marotta n.9, di tre vani ed accessori, confinante con Via Marotta, con p [REDACTED] risultante nel C.F. foglio 8, particella 902/3, categ. A4, classe 7, vani 4,5, r.c. euro 244,03."**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it**E) - COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

**F) - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Dalla relazione notarile ex art. 567 c.p.c. prodotta dal creditore procedente nonché dall'ispezione ipotecaria effettuata dalla scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 20/01/2016 si evince che sull'unità oggetto di pignoramento gravano le seguenti formalità (iscrizioni e trascrizioni) pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento:

- 1. Ipoteca volontaria** iscritta in data 29/11/2007 ai nn. 78730/20821, in dipendenza di atto di mutuo del 27/11/2007 rogato dal Notaio Giuseppe Reina da Catania, rep. n. 36393/19347, per il montante di Euro 200.000,00, di cui Euro 100.000,00 per sorte capitale, a favore di BANCA DI ROMA S.P.A. con sede in Roma, contro la debitrice esecutata, [redacted] sopra generalizzata;
- 2. Ipoteca giudiziale** iscritta a Catania in data 02/12/2010 ai nn. 64837/14277 nascente da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Catania del 30/08/2010, rep. n. 2542, montante ipotecario euro 5.000,00 a garanzia del capitale di euro 2.000,00 a favore di Coco Salvatore (Catania, 23/02/1936 – c.f.: CCOSVT36B23C351X), contro la debitrice esecutata, [redacted], sopra generalizzata;
- 3. Pignoramento immobiliare** trascritto a Catania in data 08/08/2013 ai nn. 43831/35684, posto a base della procedura esecutiva in discorso, derivante da provvedimento del 22/07/2013 dell'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Catania, rep. n. 5161, a favore di UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A., con sede in Verona, contro la debitrice esecutata [redacted] a generalizzata.

**G) - REFERENZE CATASTALI**

Il bene in oggetto è censito all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania, sezione Catasto Fabbricati del Comune di Catania (Codice: C351), **Foglio 8, Particella 2832, Sub 3** (ex p.lla 902 sub. 1 – come da primo impianto planimetrico risalente al 1939), Zona Cens. 1, Categoria A/4, Classe 7, Consistenza 4,5 vani; Superficie catastale totale 86 m<sup>2</sup> - Totale escluse aree scoperte 86 m<sup>2</sup>, Rendita euro 244,03, Indirizzo catastale: via Erasmo Marotta n. 9 piano: T, in testa a [redacted], Proprietà per 1/1.

Si attesta che sia la descrizione catastale che la relativa intestazione, con particolare riferimento alle quota di diritto dell'esecutata, sono conformi a quanto riportato nell'atto di pignoramento in parola.

La planimetria catastale – unico documento grafico oggi reperibile - è conforme allo stato reale.

**N.B.:** dalla visura catastale si evince che l'U.I. censita al fg. 8 particella 902 sub. 3 è stata soppressa



giusta variazione del 02/11/2015 n. 94572 per bonifica identificativo catastale e che la soppressione ha originato l'U.I. di cui al fg. 8 particella 2832 sub. 3.

#### **H) - DESTINAZIONE URBANISTICA - CDU**

Trattandosi di porzione di fabbricato ad uso residenziale insistente su lotto da tempo saturo, non si è ritenuto indispensabile acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) della relativa area territoriale.

#### **I) - SITUAZIONE EDILIZIA**

Data l'età della costruzione di edificazione antecedente al 1939 – come risulta dal primo impianto planimetrico catastale – non si sono svolte particolari indagini concernenti la regolarità edilizia, trattandosi di immobile legittimo; esso non riveste altresì interesse artistico e/o storico e non è assoggettato ai vincoli di cui alle Leggi 20 giugno 1909 n. 364 e 1° giugno 1939 n. 1089.

Non risultano elementi pregiudizievoli in ordine a norme edilizie e a diritti di terzi.

#### **J) - GIUDIZI DI CONFORMITA'**

Da un punto di vista edilizio, catastale ed urbanistico l'immobile risulta conforme.

#### **K) - STATO DI OCCUPAZIONE**

Alla data delle operazioni peritali il bene pignorato era abitato dalla nonna dell'esecutata in comodato d'uso gratuito; esso è risultato difatti libero da vincoli contrattuali di qualsiasi genere.

#### **L) - CARATTERISTICHE PREVALENTI**

**Descrizione della zona:** zona a nord-est della città di Catania, distante circa 2,5 Km dal centro cittadino, all'interno del popoloso quartiere "Picanello", delimitato ad ovest dal quartiere Ognina, a sud dal Corso Italia, ad ovest dal Viale Vittorio Veneto e a nord dalla Circonvallazione. Nata come zona di villeggiatura per le famiglie catanesi più agiate - vi si concentrano difatti diverse ville in stile Liberty - il boom edilizio si ebbe negli anni cinquanta e sessanta, nei quali il quartiere si liberò gradualmente dalle sembianze rurali e plasmò la sua complessità paesaggistica, avvicinandosi molto allo scenario odierno caratterizzato da numerosi edifici di tipo economico e popolare dalle medesime caratteristiche architettoniche e costruttive. All'interno del quartiere è presente una diffusa rete di servizi, vi sono infatti sedi di uffici comunali, uffici postali, presidi ospedalieri, farmacie, scuole, ed è ben collegato al resto della città da diverse linee urbane di trasporto, di cui una per un collegamento diretto con i mercati. Urbanizzazione primaria e secondaria complete; carenza di aree libere edificabili. Possibilità di parcheggio su strada e nelle vie attigue.

**Caratteristiche costruttive riferite all'intera costruzione:** a due elevazioni fuori terra coperti da tetto a falde con sovrastante manto in tegole a coppo alla siciliana, possiede struttura in muratura portante in conci di pietra lavica e mattoni pressati; infissi in legno; linee architettoniche sobrie e consone all'edilizia dell'epoca; facciate rifinite con intonaco per esterni.

**Apprezamenti generali:** costruzione avente stato di conservazione e manutenzione generale



peissimo; sono immediatamente necessari interventi di ripristino strutturale delle parti comuni – facciate, androne, cortile, copertura, etc. – parecchio degradate per assenza negli anni di manutenzione straordinaria ed ordinaria; notevole è la presenza di umidità sulle superfici murarie.

**Caratteristiche riferite alla sola porzione di cui trattasi:** pavimenti in cementine esagonali originali; pareti intonacate e tinteggiate con pittura a tempera; tetti a volta; sanitari e rubinetteria di tipo economico; serramenti in legno.

Impianti idrico-sanitario, elettrico, citofonico, televisivo e telefonico di tipo sottotraccia. Acqua calda sanitaria con boiler elettrico. Assente l'impianto di riscaldamento.

**Apprezamenti generali:** totalmente da ristrutturare; sono necessari per renderlo abitabile interventi di ripristino strutturale di solai e pareti, danneggiati dalle abbondanti infiltrazioni nonché di riordino ai rivestimenti e pavimenti, ai serramenti, alle attrezzature igienico-sanitarie e di rifacimento degli impianti.

Distribuzione planimetrica interna non particolarmente studiata; scarsa dotazione di servizi e scarsa aereazione ed illuminazione.

Tutti gli impianti sono da adeguare alla normativa vigente essendo risalenti all'epoca della costruzione.

**Classe energetica:** da un'analisi generale delle prestazioni energetiche, l'immobile in esame si può ritenere associabile alla classe energetica "G".

**Consistenza e distribuzione:** abitazione al piano terra composto da tre vani – uno con accesso diretto su strada - e due accessori (cucina e wc) pari complessivamente a 65,00 mq. di superficie utile abitabile.

La superficie commerciale totale (superficie lorda interna, compresi tramezzi interni e muri perimetrali esterni) è pari a 86,00 mq. Altezza utile interna pari a mt. 4,30.

#### **M) - VALORE COMMERCIALE**

Il mercato immobiliare in questa zona del Comune di Catania può essere definito per quanto concerne il mercato del residenziale, un mercato propenso alla continua compravendita, un interesse diffuso sulla zona che rientra in un mercato d'interesse, valori immobiliari sostenibili e tendenzialmente in continuo adeguamento.

#### **Procedimento sintetico-comparativo**

Dai prezzi di mercato pagati per altri alloggi della medesima zona, in recenti compravendite, nonché dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) relativo all'ultimo semestre pubblicato (Il semestre 2015) ed i valori pubblicati sul borsinoimmobiliare.it, è stato possibile accertare i prezzi pagati ultimamente per immobili di pari grandezza, epoca di costruzione, caratteristiche architettoniche e grado di finitura simili a quelli del bene oggetto di stima; pertanto, come risultato di una ponderazione che ha posto tali valori in rapporto con le superfici commerciali degli immobili, ne è



scaturito un prezzo unitario medio di €848,00/mq.

Applicando tale valore unitario medio alla superficie convenzionale di stima si ottiene il più probabile valore di mercato dell'alloggio esaminato pari a: €848,00/mq x 86,00 mq = **€72.928,00**

#### **Procedimento analitico**

A tale valore di stima si può giungere anche per via analitica, cioè per capitalizzazione del reddito che il proprietario dell'immobile potrebbe trarre dalla sua locazione. Mediante ricerche compiute in zona la sottoscritta è pervenuta alla conoscenza che i canoni correnti di locazione delle abitazioni di tipo civile si aggirano intorno ad Euro 3,30 mensili anticipati per metro quadrato di superficie commerciale.

In tal modo si perviene analiticamente al valore di stima attraverso i conteggi appresso indicati:

- canone mensile anticipato di locazione	€3,30 x 86,00 mq	= €	283,80
- canone annuo posticipato di locazione	€283,80 x 12	= €	3.405,60
- spese di parte padronale annue posticipate	€3.405,60 x 0,30	= €	1.021,68
- reddito padronale netto annuo capitalizzabile	€(3.405,60 – 1.021,68)	= €	2.383,92
- <i>valor capitale</i>	€2.383,92 / 0,035	= €	<u>68.112,00</u>

#### **Media delle due stime**

Mediando i valori ottenuti con i due metodi di stima si ottiene il valore venale complessivo finale del bene esaminato pari ad:  $V_m = €(72.928,00 + 68.112,00) = €141.040,00 / 2 = €70.520,00$ .

Valore ridotto del 15% in ragione di assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto con lieve arrotondamento per eccesso: €70.520,00 x 0,85 = **€60.000,00 (euro sessantamila/00).**

#### **N) - Divisibilità**

Tenuto conto delle caratteristiche organiche del cespite esaminato nonché della sua consistenza piuttosto contenuta, la scrivente non ritiene l'immobile pignorato comodamente divisibile; esso dovrà essere alienato in un unico lotto.

#### **O) - Documentazione fotografica**

Si allega alla presente il rilievo fotografico e la planimetria catastale dell'immobile pignorato.

#### **P) - Valutazione della quota pignorata**

Quota pignorata: **quota pari all'intero (1/1).**

**Valore quota pignorata: €60.000,00 (euro sessantamila/00)**

#### **Q) - Progetto di divisione**

Trattasi di cessione di diritti di piena proprietà dell'intero lotto sopra stimato, pertanto non è necessario prevedere un'ipotesi di divisione.

*Lotto unico:* quota pari all'intero (1/1) dell'abitazione di tipo popolare in Catania Via Erasmo Marotta n. 9, piano T; in catasto fabbricati al fg. 8; p.lla 2832; Sub. 3.

**Valore lotto = €60.000,00 (euro sessantamila/00).**



#### 4. CONCLUSIONI

La scrivente, esaminato il bene pignorato, ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto:

#### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – quota pari all'intero (1/1) dell'abitazione trivani in Catania Via Erasmo Marotta n.9, piano T, in catasto fabbricati al fg. 8; p.lla 2832; sub. 3.

**Valore lotto = € 60.000,00 (euro sessantamila/00).**

Indicativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Incremento / decremento	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
<b>Lotto unico:</b> Abitazione trivani di tipo popolare in Catania via Erasmo Marotta n.9, piano T.	86,00 mq	820,00 €/mq	- 15 %	€ 60.000,00	100,00	€ 60.000,00
<b>Totale Lotto</b>						<b>€ 60.000,00</b>

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta, esperto ex art. 568 c.p.c., deposita la propria relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitole dal G.E. dott.ssa Maria Fascetto Sivillo, e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

San Giovanni La Punta (CT), li 1° luglio 2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

*Arch. Ylenia Maria Sole Costabile*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. Ylenia Maria Sole Costabile - STUDIO TECNICO

pec: arch.yleniacostabile@pec.it

cell. 3998055508 - fax 095182749

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



**ALLEGATO 1**

**- RILIEVO FOTOGRAFICO**





Foto 1: il prospetto dell'edificio su via Erasmo Marotta.

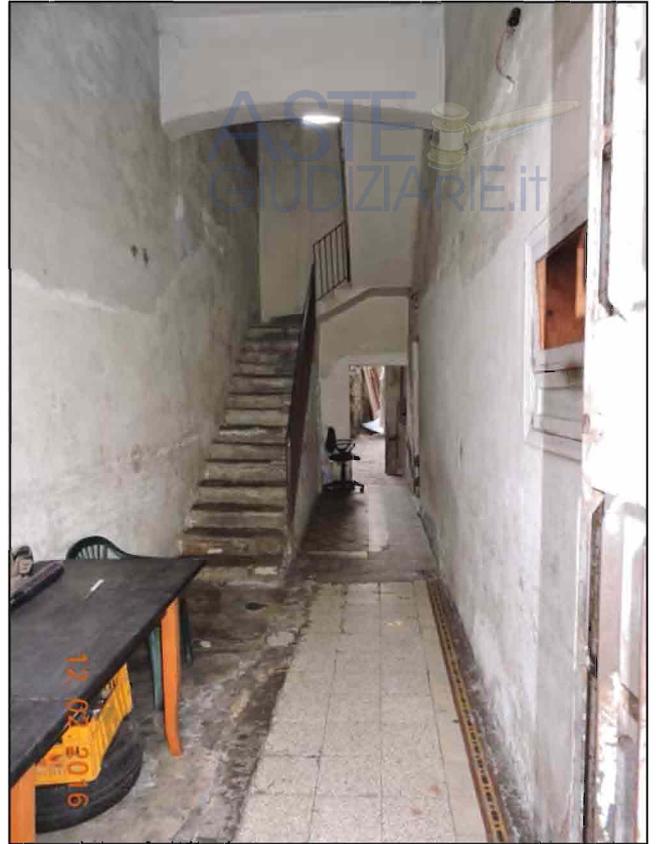


Foto 2: l'androne comune.



Foto 3: il cortile interno su cui verte l'alloggio pignorato.



Foto 4: sulla destra la porta d'ingresso all'alloggio.

Arch. Ylenia Maria Sole Costabile - STUDIO TECNICO

pec: arch.yleniacostabile@pec.it

cell. 3298055508 - fax 0955183749

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

