

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO N. 261/2017 R.G.Es.

\*\*\*\*\*

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 iscritta al n. 261/2017 R.G.Es., e dopo aver prestato giuramento di rito, in data 25 Gennaio 2018, 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 dall'apertura delle operazioni peritali 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 31/01/2018, presso l'Agenzia del Territorio di Catania, le visure e le planimetrie degli immobili e in data 05/03/2019, presso l'Agenzia delle Entrate di Catania, le visure ipotecarie fisso, per il 15/02/2018 l'apertura delle operazioni peritali sugli immobili che vengono effettuate sugli immobili siti in Comune di Mascali e successivamente in data 22/02/2018 le operazioni peritali venivano continuate sugli immobili siti in comune di Misterbianco, cosa che si rendeva necessaria anche per il successivo giorno 23/02/2018, e tali operazioni venivano espletate, alla presenza del debitore esecutato che ne consentiva l'accesso, attraverso rilievi metrici e fotografici.

1



	In data 20/02/2018 mi sono recato presso gli uffici tecnici del Comune di Mascali	
	per l'accesso agli atti inerente la richiesta della documentazione tecnica urbanistica	
	degli immobili da periziare che mi vennero successivamente consegnati in data	
	10/05/2018.	
	In data 20/02/2018 ho fatto richiesta tramite PEC al Comune di Misterbianco per	
	l'accesso agli atti inerente la richiesta della documentazione tecnica urbanistica	
	degli immobili da periziare che mi venne successivamente consegnata, una prima	
	parte in data 08/06/2018, ed una seconda parte in data 07/03/2019.	
	<b><u>3. ELENCO IMMOBILI INTERESSATI DALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE.</u></b>	
	Dallo studio del fascicolo della parte in causa si rivela che gli immobili interessati	
	dall'esecuzione immobiliare n. 261/2017 R.G.Es. e per il quale ho ricevuto il	
	conferimento di incarico di stima sono i seguenti:	
	<b><u>Immobile 1:</u></b> Fabbricato sito in Mascali (CT), Via Traversa VI, s.n., censito nel	
	C.F. del Comune di Mascali, al foglio 37, part.IIa 82, Sub. 136, piano S1, Categ.	
	C/6, consistenza mq 24;	
	<b><u>Immobile 2:</u></b> Fabbricato sito in Mascali (CT), Via Traversa VI, s.n., censito nel	
	C.F. del Comune di Mascali, al foglio 37, particella 82, Sub. 116, piano T-1-2,	
	Categ. A/3, consistenza vani 5;	
	<b><u>Immobile 3:</u></b> Fabbricato sito in Misterbianco (CT), Via Municipio, n. 87/C, censito	
	nel C.F. del Comune di Misterbianco, al foglio 41, part.IIa 1582, Sub. 3, piano 1 ,	
	Categ. A/2, consistenza vani 5;	
	<b><u>Immobile 4:</u></b> Fabbricato sito in Misterbianco (CT), Via Municipio, n. 87/C, censito	
	nel C.F. del Comune di Misterbianco, al foglio 41, part.IIa 1582, Sub. 4, piano 1,	
	Categ. A/2, consistenza vani 6;	
	<b><u>Immobile 5:</u></b> Fabbricato sito in Misterbianco (CT), Via Municipio, n. 87, censito	
	2	
	2	
	Publicazione 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#: 37a42233a2085b0f4055541ef4b337f5



	nel C.F. del Comune di Misterbianco, al foglio 41, part.IIa 2547, Sub. 2, piano 1-2,	
	Categ. A/3, consistenza vani 5;	
	<b>Immobile 6:</b> Fabbricato sito in Misterbianco (CT), Via Municipio, n. 85, censito	
	nel C.F. del Comune di Misterbianco, al foglio 41, part.IIa 2547, Sub. 1, piano T,	ASTE GIUDIZIARIE®
	Categ. A/4, consistenza vani 4,5.	
	Eseguite le necessarie indagini e valutati gli elementi in mio possesso procedo alla	
	risposta dei quesiti.	
	<b>4. Risposte ai quesiti.</b>	
	<b>Quesito A:</b> <i>“<u>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</u>”;</i>	ASTE GIUDIZIARIE®
	Dalle indagini effettuate attraverso le visure catastali e ipotecarie e dal sopralluogo	
	effettuato sui beni oggetto di stima è risultata la seguente situazione:	
	Gli immobili oggetto di pignoramento sono tutti intestati catastalmente al genitore	
	dei debitori eseguiti, il quale risulta essere deceduto in data 12/02/2015 e del quale	
	non risulta trascritta né la dichiarazione di successione né l’accettazione	
	dell’eredità come riportato nella certificazione notarile e dalle visure ipotecarie	
	reperite, ed inoltre i beni sono ubicati su due diversi comuni e di seguito verranno	
	raggruppati per comune di appartenenza.	
	<b>Comune di Mascali</b>	
	<b>Immobile 1:</b> Fabbricato sito in Mascali (CT), Via Traversa VI, 54, censito nel C.F.	
	del Comune di Mascali, al foglio 37, part.IIa 82, Sub. 136, piano S1, Categ. C/6	
	(Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), consistenza mq 24;	
	<b>Immobile 2:</b> Fabbricato sito in Mascali (CT), Via Traversa VI, 54, censito nel C.F.	
3		ASTE GIUDIZIARIE®
	3 Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	ASTE GIUDIZIARIE®

Firmato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37a42233a2085b0f4055541ef4b337f5



	del Comune di Mascali, al foglio 37, particella 82, Sub. 116, piano T-1-2, Categ.	
	A/3 (Abitazioni di tipo economico), consistenza vani 5	
	Questi due immobili fanno parte dello stesso complesso edilizio, costituito da tre	
	blocchi formati da case a schiera, che si trova ubicato in comune di Mascali (CT) in	ASTE GIUDIZIARIE®
	C.da Fondachello, Via Traversa VI, 54 e a cui vi si accede attraverso un cancello	
	carrabile e pedonale che immette in un'area destinata a parcheggio esterno e	
	l'abitazione è posta sulla sinistra a circa 60 metri dal cancello.	
	L'abitazione, che si presenta su tre piani fuori terra, confina a Nord Est con la	
	stradella da cui si ha l'accesso all'immobile, a Sud Est con proprietà di altra ditta, a	
	Sud Ovest con altro terreno e a Nord Ovest con la scivola carrabile che conduce	
	alla sottostante corsia condominiale che dirama ai sottostanti garage dove sulla	ASTE GIUDIZIARIE®
	destra e in posizione principale è posto il garage oggetto di pignoramento.	
	L'abitazione sul lastrico solare, censito catastalmente come tale, rivela la presenza	
	di un ambiente destinato a camera da letto con la presenza di un bagno ed inoltre al	
	piano terra si è rilevata la presenza di una struttura precaria, non censita	
	catastalmente, che insiste su parte dell'area esterna destinata a giardino	
	appartenente sempre allo stesso immobile.	
	Lo scrivente dall'attento esame dell'elaborato planimetrico reperito ha riscontrato	
	una diversa posizione dell'abitazione rilevando che il sub. 116, oggetto del	ASTE GIUDIZIARIE®
	pignoramento, si trova posizionato nell'altro corpo di fabbrica posto più avanti.	
	<b>Comune di Misterbianco</b>	
	Tutti gli immobili ricadenti nel comune di Misterbianco sono ubicati in Via	
	Municipio, con in base ai diversi ingressi, che variano dai numeri 85, 87, 89 (ex 87	
	C) e fanno parte dello stesso stabile che si erge su due particelle diverse ed	
	adiacenti e si è riscontrato che pur essendo particelle e sub. diverse ci sono stati	
4		ASTE GIUDIZIARIE®
	4 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	ASTE GIUDIZIARIE®



	incorporazioni e scorporazioni tra i vari immobili inoltre tutto lo stabile contenente	
	i vari sub. confina da tre lati con altre ditte, mentre ad Est si affaccia su via	
	Municipio.	
	<b>Immobile 3:</b> Fabbricato sito in Misterbianco (CT), Via Municipio, n. 87/C, censito	ASTE GIUDIZIARIE®
	nel C.F. del Comune di Misterbianco, al foglio 41, part.IIa 1582, Sub. 3, piano 1,	
	Categ. A/2 (Abitazioni di tipo civile), consistenza vani 5;	
	Questo immobile si trova ubicato al primo piano e vi si accede dal civico 89 dove	
	attraverso un corridoio che conduce a un vano scala si accede a quest'ultimo.	
	Questo immobile confina a Nord e ad Ovest con altre ditte a Est si affaccia,	
	attraverso un balcone su Via Municipio, mentre a Sud confina con l'immobile 4	
	(sempre oggetto di pignoramento).	
	Lo scrivente durante il sopralluogo e dall'esame delle planimetrie catastali ha	ASTE GIUDIZIARIE®
	riscontrato che una parte del sub. 3 è stata inglobata, attraverso lo spostamento	
	della porta d'ingresso e la realizzazione di una piccola paretina, dall'adiacente e	
	confinante immobile 4.	
	<b>Immobile 4:</b> Fabbricato sito in Misterbianco (CT), Via Municipio, n. 87/C, censito	ASTE GIUDIZIARIE®
	nel C.F. del Comune di Misterbianco, al foglio 41, part.IIa 1582, Sub. 4, piano 1,	
	Categ. A/2 (Abitazioni di tipo civile), consistenza vani 6;	
	Questo immobile si trova ubicato al primo piano e vi si accede dal civico 89 dove	ASTE GIUDIZIARIE®
	attraverso un corridoio che conduce a un vano scala si accede a quest'ultimo.	
	Questo immobile confina a Nord con l'immobile 3 (sempre oggetto di	
	pignoramento) e da cui come descritto in precedenza se ne è appropriato di una	
	parte, ad Ovest con altre ditte, a Sud con l'immobile 5 (sempre oggetto di	
	pignoramento) e ad Est si affaccia, attraverso un balcone, su Via Municipio.	
	Lo scrivente durante il sopralluogo e dall'esame delle planimetrie catastali ha	
5		ASTE GIUDIZIARIE®
	5 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	ASTE GIUDIZIARIE®

Firmato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37a42233a2085b0f4055541ef4b337f5



	<p>riscontrato inoltre che una parte del sub. 4 è stata ceduta, attraverso la realizzazione</p>	
	<p>di una porta tra la particella 2547 sub. 2 e la chiusura di una porta, all'adiacente e</p>	
	<p>confinante immobile 5 identificato come particella 2547 sub. 2.</p>	
	<p><b>Immobile 5:</b> Fabbricato sito in Misterbianco (CT), Via Municipio, n. 87, censito</p>	
	<p>nel C.F. del Comune di Misterbianco, al foglio 41, part.IIa 2547, Sub. 2, piano 1-2,</p>	
	<p>Categ. A/3 (Abitazioni di tipo economico), consistenza vani 5;</p>	
	<p>Questo immobile si trova ubicato al primo e al secondo piano dello stabile, non</p>	
	<p>comunicanti tra di loro e raggiungibili attraverso la stessa rampa di scala</p>	
	<p>condominiale, e vi si accede dal civico 87 dove attraverso un corridoio che conduce</p>	
	<p>a un vano scala si accede ai diversi ambienti.</p>	
	<p>Questo immobile, al primo piano, confina a Nord con l'immobile 4 (sempre oggetto</p>	
	<p>di pignoramento) particella 1582 sub. 4 da cui se ne è appropriato di una parte,</p>	
	<p>attraverso la chiusura di una porta e la realizzazione di un'apertura, ad Ovest e a</p>	
	<p>Sud con altre ditte e ad Est si affaccia, attraverso un balcone su Via Municipio.</p>	
	<p>Inoltre per quanto riguarda il piano secondo di questo immobile 5, che</p>	
	<p>catastalmente risulta essere solo un ripostiglio con annessa terrazza ed invece dal</p>	
	<p>sopralluogo si è riscontrato che è stato trasformato in una mansarda ampliandosi su</p>	
	<p>altre aree non catastate, confina a Nord con vano scala, ad Ovest con cortile</p>	
	<p>interno, a Sud con proprietà di altra ditta e infine a Est sfrutta, allargandosi, parte</p>	
	<p>del soffitto appartenente al primo piano dello stesso sub.</p>	
	<p><b>Immobile 6:</b> Fabbricato sito in Misterbianco (CT), Via Municipio, n. 85, censito</p>	
	<p>nel C.F. del Comune di Misterbianco, al foglio 41, part.IIa 2547, Sub. 1, piano T,</p>	
	<p>Categ. A/4 (Abitazioni di tipo popolare), consistenza vani 4,5</p>	
	<p>Questo immobile si trova ubicato al piano terra e vi si accede dal civico 87 dove</p>	
	<p>attraverso un corridoio si accede a quest'ultimo sulla sinistra.</p>	
6	<p>6</p>	
<p>6</p>		
<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>		

Firmato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37a42233a2085b0f4055541ef4b337f5



	Questo immobile confina da tre lati con altre ditte, mentre ad Est si affaccia,	
	attraverso un balcone posto quasi a livello stradale, su Via Municipio.	
	<b>Quesito B:</b> <u>“verifichi la correttezza dei dati riportati nell’atto di pignoramento e</u>	
	<u>nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di</u>	ASTE GIUDIZIARIE®
	<u>pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento</u>	
	<u>abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo</u>	
	<u>atto di pignoramento a 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 ai debitori esecutati per	
	essere i naturali eredi del genitore, il quale risulta essere deceduto in data	
	12/02/2015 e del quale non risulta trascritta né la dichiarazione di successione ne	ASTE GIUDIZIARIE®
	l’accettazione dell’eredità come riportato nella certificazione notarile e dalle visure	
	ipotecarie reperite	
	<b>Quesito C :</b> <u>“verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore , indicandone il</u>	
	<u>regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in</u>	
	<u>comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l’immobile sia stato sottoposto a</u>	
	<u>pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la</u>	
	<u>proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo</u>	
	<u>di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando</u>	ASTE GIUDIZIARIE®
	<u>immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si</u>	
	<u>evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di</u>	
	<u>successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius)</u>	
	<u>ovvero eventuali casi dubbi”;</u>	
	Tutti i beni oggetto di pignoramento risultano appartenere ad ambedue i debitori	
	esecutati per essere i naturali eredi del genitore, sposato in regime di separazione	
7		ASTE GIUDIZIARIE®
	7 Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	ASTE GIUDIZIARIE®



	dei beni, il quale risulta essere deceduto in data 12/02/2015 e del quale non risulta	
	trascritta né la dichiarazione di successione né l'accettazione dell'eredità come	
	riportato nella certificazione notarile e dalle visure ipotecarie reperite.	
	<b>Quesito D:</b> <i>“accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità</i>	ASTE GIUDIZIARIE®
	<i>delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la</i>	
	<i>produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio”;</i>	
	Gli immobili siti in Comune di Mascali risultano giungere al genitore dei debitori	
	esecutati, coniugato in regime di separazione legale dei beni e che risulta essere	
	deceduto in data 12/02/2015, e del quale non risulta trascritta né la dichiarazione di	
	successione né l'accettazione di eredità, per atto di compravendita del 25/05/2005	
	repertorio 79887/19552, trascritto a Catania il 15 Giugno 2005 ai NN. 40322/22480	ASTE GIUDIZIARIE®
	da potere di terza persona al quale gli immobili erano pervenuti per atto del	
	25/05/1994 repertorio 150618/18596, trascritto a Catania il 06/06/1994 ai NN.	
	18701/13807.	
	Gli immobili siti in Misterbianco risultano giungere al genitore dei debitori	
	esecutati, coniugato in regime di separazione legale dei beni e che risulta essere	
	deceduto in data 12/02/2015 e non risulta trascritta né la dichiarazione di	
	successione né l'accettazione di eredità, per atto di divisione del 14/07/2003 Notaio	
	Michelangelo Caruso di Misterbianco, rep. 31399, trascritto il 31/07/2003 ai NN.	ASTE GIUDIZIARIE®
	31027/22548, a seguito della quale cessava la comunione con il di lui fratello. Ai	
	fratelli sopra citati gli immobili, gravati dall'usufrutto uxorio di terza persona	
	erano pervenuti in dipendenza di successione al padre del 04/06/1971 trascritta a	
	Catania il 05/09/1972 ai NN. 31673/25955.	
	Con dichiarazione resa in data 17/05/1971, al cancelliere presso la Pretura di	
	Catania, trascritta il 01/06/1971 ai NN. 20385/16404, il genitore dei debitori	
	8	ASTE GIUDIZIARIE®
	8	ASTE GIUDIZIARIE®
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



	esecutati ed il di lui fratello accettavano l'eredità con beneficio di inventario.	
	<b>Quesito E:</b> <i>“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”;</i>	
	La documentazione prodotta è risultata completa al fine di procedere allo specifico accertamento.	
	<b>Quesito F:</b> <i>“accerti se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità ( iscrizioni, trascrizioni ) da cancellare con il decreto di trasferimento”;</i>	
	Sugli immobili oggetto della presente procedura e precisamente sugli immobili siti in Comune di Mascali ed identificati come immobili 1 – 2 gravano le seguenti formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento:	
	<b>1. ISCRIZIONE nn.65627/17967 del 27/09/2007</b> ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del d.p.r. 602/73;	
	<b>2. ISCRIZIONE nn.50242/5578 del 30/12/2015</b> ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo annotazione n. 1859 del 17/05/2017 (restrizione di beni);	
	<b>3. TRASCRIZIONE nn.9666/7256 del 17/03/2017</b> atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;	
	<b>4. ISCRIZIONE nn.50242/5578 del 22/06/2017</b> ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo	
	Per quanto riguarda invece gli immobili ubicati in Comune di Misterbianco contrassegnati come immobile 3 – 4 – 5 e precisamente foglio 41, part.IIa 1582, Sub. 3 e 4 e foglio 41, part.IIa 2547, Sub. 2 gravano le seguenti formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento:	
	9	
	9 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#: 37a42233a2085b0f4055541ef4b337f5



	1. <b><u>ISCRIZIONE nn.6151/1615 del 27/01/2005</u></b> ipoteca legale derivante da	
	ipoteca ai sensi dell'art. 77 del d.p.r. 602/73	
	annotazione n. 216 del 12/01/2006 (cancellazione totale)	
	2. <b><u>ISCRIZIONE nn.65627/17967 del 27/09/2007</u></b> ipoteca legale derivante da	ASTE GIUDIZIARIE®
	ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73;	
	3. <b><u>ISCRIZIONE nn.50242/5578 del 30/12/2015</u></b> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo	
	Annotazione n. 1859 del 17/05/2017 (restrizione di beni)	
	4. <b><u>TRASCRIZIONE nn.9666/7256 del 17/03/2017</u></b> atto esecutivo o cautelate –	
	Verbale di pignoramento immobili del 17/02/2017;	
	Inoltre solo sull’immobile 5 e precisamente foglio 41, part.IIa 2547, Sub. 2 grava	ASTE GIUDIZIARIE®
	un’ <b><u>ISCRIZIONE nn.22587/3136 del 22/06/2017</u></b> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo.	
	Solo sull’immobile 6 e precisamente foglio 41, part.IIa 2547, Sub. 1 gravano:	
	1. <b><u>ISCRIZIONE nn.6151/1615 del 27/01/2005</u></b> ipoteca legale derivante da	ASTE GIUDIZIARIE®
	ipoteca ai sensi dell'art. 77 del d.p.r. 602/73;	
	Annotazione n. 216 del 12/01/2006 (cancellazione totale)	
	2. <b><u>ISCRIZIONE nn.50242/5578 del 30/12/2015</u></b> ipoteca giudiziale derivante da	ASTE GIUDIZIARIE®
	decreto ingiuntivo annotazione n. 1859 del 17/05/2017 (restrizione di beni);	
	3. <b><u>TRASCRIZIONE nn.9666/7256 del 17/03/2017</u></b> atto esecutivo o cautelare -	
	verbale di pignoramento immobili;	
	4. <b><u>ISCRIZIONE nn.22587/3136 del 22/06/2017</u></b> ipoteca giudiziale derivante da	ASTE GIUDIZIARIE®
	decreto ingiuntivo.	
	<b>Quesito G:</b> <i>“provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo</i>	
	<i>accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento</i>	
	10	ASTE GIUDIZIARIE®
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	ASTE GIUDIZIARIE®



	<i>con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare</i>	
	<i>necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto</i>	
	<i>concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di</i>	
	<i>idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se</i>	ASTE GIUDIZIARIE®
	<i>strettamente necessario”.</i>	
	Per quanto concerne l'identificazione catastale degli immobili si è proceduto ad	
	accertare l'esatta rispondenza sui luoghi constatando, come già ampiamente	
	riportato nel quesito “A”, che ci sono diverse variazioni catastali inerenti le	
	planimetrie di tutti gli immobili, oggetto del pignoramento, in quanto si sono	
	riscontrate diverse ed evidenti difformità planimetriche motivo per cui si sono	
	redatte tutte le planimetrie degli immobili per renderle conformi allo stato di fatto.	ASTE GIUDIZIARIE®
	In particolare qui di seguito si riportano le difformità riscontrate:	
	<b>Comune di Mascali</b>	
	<b>Immobile 1:</b> Fabbricato sito in Mascali (CT), Via Traversa VI, 54, censito nel C.F.	
	del Comune di Mascali, al foglio 37, part.IIIa 82, Sub. 136, piano S1, Categ. C/6	
	(Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), consistenza mq 24.	
	Sul garage che lo scrivente ha potuto vedere solo dall'esterno e data la tipologia,	
	non si segnalano difformità.	
	<b>Immobile 2:</b> Fabbricato sito in Mascali (CT), Via Traversa VI, 54, censito nel C.F.	
	del Comune di Mascali, al foglio 37, particella 82, Sub. 116, piano T-1-2, Categ.	
	A/3 (Abitazioni di tipo economico), consistenza vani 5	
	L'abitazione sul lastrico solare, censito catastalmente come tale, rivela la presenza	
	di un ambiente chiuso, realizzato con parti in muratura e parti con struttura vetrata	
	e copertura in legno, destinato a camera da letto con la presenza di un bagno ed	
	inoltre al piano terra si è rilevata la presenza di una struttura precaria chiusa,	
11		ASTE GIUDIZIARIE®
	11 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	ASTE GIUDIZIARIE®



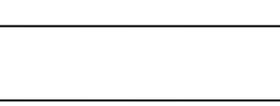
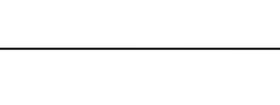


	<p>ripostiglio con annessa terrazza ed invece dal sopralluogo si è riscontrato che è stato trasformato in una piccola mansarda ampliandosi su altre aree non censite catastalmente ed inoltre, allargandosi su parte del soffitto del primo piano, ha realizzato altri ambienti nemmeno essi censiti catastalmente.</p>	
	<p><b>Immobile 6:</b> Fabbricato sito in Misterbianco (CT), Via Municipio, n. 85, censito nel C.F. del Comune di Misterbianco, al foglio 41, part.IIa 2547, Sub. 1, piano T, Categ. A/4 (Abitazioni di tipo popolare), consistenza vani 4,5</p>	
	<p>Su questo immobile lo scrivente non ha riscontrato difformità da dichiarare.</p>	
	<p><b>Quesito H:</b> <u>“indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente”;</u></p>	
	<p>Per tutti gli immobili oggetto di pignoramento, lo scrivente CTU non ritiene necessario la produzione del certificato di destinazione urbanistica.</p>	
	<p><b>Quesito I:</b> <u>“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”;</u></p>	
	<p>Il complesso edilizio sito in Mascali e contenenti gli immobili contrassegnati con il numero 1 e 2 risulta essere in possesso di concessione edilizia n. 10763 della pratica n. 3832/1 del 15/08/1990 e successivamente sono state richieste integrazioni</p>	
13	<p>13</p>	



	dal Comune di Mascali, per l'ottenimento della agibilità/abitabilità, che alla	
	presente si allegano, che non sono state ancora prodotte.	
	Inoltre come già esposto nel quesito "A" per quanto riguarda l'abitazione, questa	
	presenta sul lastrico solare, censito catastalmente come tale, la presenza di un	ASTE GIUDIZIARIE®
	ambiente destinato a camera da letto con la presenza di un bagno totalmente	
	abusivo ed inoltre al piano terra si è rilevata la presenza di una struttura precaria,	
	non censita nemmeno essa catastalmente, che insiste su parte dell'area esterna	
	destinata a giardino appartenente sempre allo stesso immobile ed anch'essa abusiva	
	e per questi abusi segnalati si è verificato che non sono state presentate istanze di	
	condono.	
	Per quanto riguarda gli immobili ubicati in Misterbianco, lo scrivente ha già	ASTE GIUDIZIARIE®
	descritto che si tratta di due stabili diversi ed adiacenti tra di loro e dalle ricerche	
	effettuate presso l'ufficio tecnico di Misterbianco è emerso che la parte di stabile	
	contenente gli immobili contrassegnati come immobili 3 e 4 e precisamente foglio	
	41, part.IIIa 1582, Sub. 3 e 4 e in possesso della licenza per esecuzione lavori edili	
	con pratica n. 760 e successiva autorizzazione di abitabilità n. 164 del 07/04/1970 e	
	risultano essere conformi al provvedimento autorizzativo.	
	Invece per quanto riguarda lo stabile adiacente ad esso e precisamente gli immobili	ASTE GIUDIZIARIE®
	5 e 6 cioè foglio 41, part.IIIa 2547, Sub. 1 e 2 si è reperita un nullaosta per	
	l'esecuzione dei lavori edili e successiva autorizzazione di abitabilità n. 53 del	
	15/10/1954 riguardante solo ed esclusivamente il primo piano dello stabile e	
	precisamente il primo piano dell'immobile 5 e cioè foglio 41, part.IIIa 2547 sub. 2,	
	mentre per quel che riguarda il secondo piano sempre dello stesso sub. è stata	
	riscontrata una domanda di condono edilizio presentata il 10/12/2004 con	
	protocollo n. 26366 in cui risultano essere stati versati gli oneri di oblazione e	
14		ASTE GIUDIZIARIE®
	14	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	ASTE GIUDIZIARIE®
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



	<p>questa domanda risulta essere in fase di istruttoria.</p>	
	<p>Per quanto attiene invece il piano terra di questo stabile e cioè l'immobile foglio</p>	
	<p>41, part.IIIa 2547 sub. 1, lo scrivente non ha reperito nessuna documentazione, ma</p>	
	<p>dalla planimetria catastale presentata nel 1962 e dall'autorizzazione di abitabilità</p>	
	<p>del primo piano presentata nel 1954, si può desumere che l'immobile sia stato</p>	
	<p>edificato prima del 1950 e di conseguenza se è stata rilasciata l'agibilità per il</p>	
	<p>primo piano, anche questo piano terra risulta urbanisticamente regolare.</p>	
	<p><b>Quesito J</b> : <u>“verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che</u></p>	
	<p><u>l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si</u></p>	
	<p><u>trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 , 6° comma della legge n.</u></p>	
	<p><u>47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi</u></p>	
	<p><u>siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 indicando, previa</u></p>	
	<p><u>assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le</u></p>	
	<p><u>somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di</u></p>	
	<p><u>urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa;</u></p>	
	<p><u>precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.</u></p>	
	<p><u>Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici</u></p>	
	<p><u>necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse</u></p>	
	<p><u>ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti</u></p>	
	<p><u>Pubblici territoriali, allegandole in quota”;</u></p>	
	<p>Per quanto riguarda gli immobili ubicati in Comune di Mascali, lo scrivente ha già</p>	
	<p>risposto nel quesito precedente e ha quantificato, ad oggi, in circa <b>5.000,00 €</b> gli</p>	
	<p>oneri economici necessari per la demolizione dello stesso, mentre per quanto</p>	
	<p>riguarda gli immobili ubicati in Comune di Misterbianco non si segnalano opere</p>	
	<p>abusive a parte, come già segnalato nel quesito precedente, il piano mansardato del</p>	
	<p>15</p>	
	<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	

Firmato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37a42233a2085b0f4055541ef4b337f5



	foglio 41, part.IIa 2547, Sub. 2 per il quale risulta essere stata presentata domanda	
	di condono edilizio e la completa difformità, rispetto allo stato di fatto, della	
	planimetria catastale reperita.	
	<b>Quesito K: “<u>accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi,</u></b>	
	<b><u>affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l’eventuale data di</u></b>	
	<b><u>registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l’eventuale esistenza di un</u></b>	
	<b><u>giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle</u></b>	
	<b><u>RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L’ATTIVITA’ DI ESPERTO MOD.</u></b>	
	<b><u>4/REV)”;</u></b>	
	Per quanto riguarda i beni ubicati in Comune di Mascali lo scrivente ha appurato	
	che risultano saltuariamente occupati dai debitori esecutati, mentre per quel che	
	riguarda gli immobili siti in Misterbianco il solo immobile 5 e precisamente quello	
	al primo piano censito in C.F. foglio 41, part.IIa 2547, Sub. 2 risulta occupato dal	
	debitore esecutato, mentre gli altri risultano non occupati.	
	<b>Quesito L: “<u>elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le</u></b>	
	<b><u>operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua</u></b>	
	<b><u>ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi</u></b>	
	<b><u>ed i confini/i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di</u></b>	
	<b><u>parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la</u></b>	
	<b><u>destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle</u></b>	
	<b><u>zone confinanti.</u></b>	
	<b><u>Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti</u></b>	
	<b><u>auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l’altezza interna utile, la composizione</u></b>	
	<b><u>interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione</u></b>	
	<b><u>della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l’esposizione,</u></b>	
	16	
	16 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#: 37a42233a2085b0f4055541ef4b337f5



	<i>anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché</i>	
	<i>le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento</i>	
	<i>l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla</i>	
	<i>vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento”;</i>	
	<b>Comune di Mascali</b>	
	<b>Immobile 1:</b> Fabbricato sito in Mascali (CT), Via Traversa VI, 54, censito nel C.F.	
	del Comune di Mascali, al foglio 37, part.IIIa 82, Sub. 136, piano S1, Categ. C/6	
	(Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), consistenza mq 24;	
	<b>Immobile 2:</b> Fabbricato sito in Mascali (CT), Via Traversa VI, 54, censito nel C.F.	
	del Comune di Mascali, al foglio 37, particella 82, Sub. 116, piano T-1-2, Categ.	
	A/3 (Abitazioni di tipo economico), consistenza vani 5	
	Questi due immobili fanno parte dello stesso complesso edilizio, costituito da tre	
	blocchi formati da case a schiera, realizzato agli inizi degli anni novanta con	
	struttura in c.a. che non presenta alla vista visibili modifiche di rilevanza statica e si	
	trova ubicato in comune di Mascali (CT) in C.da Fondachello, Via Traversa VI, 54	
	a circa due Km dal centro storico e a questo complesso vi si accede attraverso un	
	cancello carrabile e pedonale che immette in un'area destinata a parcheggio esterno	
	e l'abitazione è posta sulla sinistra, rispetto all'ingresso, a circa 60 metri dal	
	cancello.	
	L'abitazione, che si presenta su tre piani fuori terra, confina a Nord Est con la	
	stradella da cui si ha l'accesso all'immobile, a Sud Est con proprietà di altra ditta, a	
	Sud Ovest con altro terreno e a Nord Ovest con la scivola carrabile condominiale.	
	Questa abitazione è una tipica villetta a schiera che presenta dopo il cancelletto	
	d'ingresso una piccola area destinata a giardino di 32,50 mq. e in sequenza una	
	parte pavimentata destinata a terrazzo esterno di 33,00 mq. Da questo terrazzo	
17		
	17 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione 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#: 37a42233a2085b0f4055541ef4b337H5



	<p>attraverso un'apertura ci si immette nel soggiorno che contiene al suo interno,</p>	
	<p>posizionato alla sinistra rispetto all'ingresso, un antibagno e un bagno di 2,10 mq.</p>	
	<p>Continuando si accede ad una cucina esterna di 30,30 mq. che è stata realizzata con</p>	
	<p>struttura precaria, non censita catastalmente, che insiste su parte dell'area esterna</p>	
	<p>destinata a giardino appartenente sempre allo stesso immobile e della superficie di</p>	
	<p>80,90 mq. e l'altezza del soggiorno è pari a 2,70 m. mentre quella della cucina,</p>	
	<p>essendo ad unica falda, varia da 2,70 m. a 2,40 m..</p>	
	<p>Al piano primo vi si accede attraverso una rampa di scale a forma di L, diversa da</p>	
	<p>quella a chiocciola rilevata nella planimetria catastale, posta subito alla sinistra</p>	
	<p>dell'ingresso del soggiorno che conduce ad un disimpegno di 2,50 mq. dove si</p>	
	<p>rileva la presenza in senso orario di un bagno di 3,25 mq. e di due ambienti</p>	
	<p>destinati ad ospitare delle camere da letto e rispettivamente di 9,50 mq. la prima e</p>	
	<p>di 6,15 mq la seconda ed anche in questo piano si è rilevato che l'altezza interna</p>	
	<p>netta è di 2,70 m..</p>	
	<p>Dal disimpegno attraverso un piccolo corridoio adiacente alla rampa di scale si</p>	
	<p>accede ad un terrazzo esterno da cui attraverso una scala a chiocciola esterna si</p>	
	<p>accede al lastrico solare, censito catastalmente come tale, ma in cui viene rilevata la</p>	
	<p>presenza di un ambiente destinato a camera da letto di 20,60 mq. con la presenza di</p>	
	<p>un bagno di 3,25 mq. e questi ambienti sono realizzati con struttura precaria chiusa,</p>	
	<p>realizzata completamente in legno e vetro, che poggia sul muretto alto circa un</p>	
	<p>metro, realizzato in muratura, che delimita il lastrico solare e l'altezza interna netta</p>	
	<p>di quest'ambiente è di circa 3,00 m.</p>	
	<p>L'intero immobile si presenta sufficientemente rifinito sia per quanto riguarda</p>	
	<p>pareti e soffitti, intonacati e tinteggiati, sia per quanto riguarda la pavimentazione,</p>	
	<p>realizzata in cotto, ed anche la piastrellatura della cucina esterna e dei vari bagni a</p>	
18		
<p>18</p> <p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>		

Firmato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37a42233a2085b0f4055541ef4b337f5



	piano risulta essere in un sufficiente stato di conservazione e gli impianti non sembrano rispondere alle normative vigenti in materia, quantificando ad oggi in €	
	<b>3.000,00</b> il loro adeguamento.	
	L'immobile nel suo complesso si presenta in un sufficiente stato di conservazione e sicuramente in media con quelli riscontrati nella stessa zona.	ASTE GIUDIZIARIE®
	Al garage, posto sotto il piano di campagna, della superficie di mq. 14,35, vi si accede attraverso una scivola carrabile posta adiacente all'abitazione sopra descritta, collocato subito sulla destra nella corsia di diramazione dei garage.	
	<b>Comune di Misterbianco</b>	
	Tutti gli immobili ricadenti nel comune di Misterbianco sono ubicati in Via Municipio, con in base ai diversi ingressi, che variano dai numeri 85, 87, 89 (ex 87 C) e fanno parte dello stesso stabile che si erge su due particelle diverse ed adiacenti e si è riscontrato che pur essendo particelle e sub. diverse ci sono stati incorporazioni e scorporazioni tra i vari immobili inoltre tutto lo stabile contenente i vari sub. confina da tre lati con altre ditte, mentre ad Est si affaccia su via Municipio.	ASTE GIUDIZIARIE®
	Questi edifici, contenenti questi immobili, si trovano ubicati nel pieno centro storico del Comune di Misterbianco e per quanto riguarda l'edificio, contenente gli immobili censiti in C.F. foglio 41, part.IIa 1582, Sub. 3 e 4, è stato edificato sul finire degli anni sessanta con struttura in c.a. invece per quel che riguarda l'altro edificio, contenente gli immobili censiti in C.F. foglio 41, part.IIa 2547, Sub. 1 e 2, è stato edificato con struttura in muratura, sicuramente nei primi anni cinquanta.	ASTE GIUDIZIARIE®
	Sia l'edificio contenente ambedue gli immobili, censiti in C.F. foglio 41, part.IIa 1582, Sub. 3 e 4, che presenta quattro piani fuori terra che l'edificio adiacente che contiene gli immobili, censiti in C.F. foglio 41, part.IIa 2547, Sub. 1 e 2, che	
19		ASTE GIUDIZIARIE®
	19 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	ASTE GIUDIZIARIE®

Firmato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37a42233a2085b04055541ef4b337H5



	presenta due piani fuori terra più un piano mansardato, non presentano visibili	
	modifiche di rilevanza statica.	
	<b>Immobile 3:</b> Fabbricato sito in Misterbianco (CT), Via Municipio, n. 87/C, censito	
	nel C.F. del Comune di Misterbianco, al foglio 41, part.IIa 1582, Sub. 3, piano 1,	ASTE GIUDIZIARIE®
	Categ. A/2 (Abitazioni di tipo civile), consistenza vani 5;	
	Questo immobile si trova ubicato al primo piano e vi si accede dal civico 89 dove	
	attraverso un corridoio che conduce a un vano scala si accede a quest'ultimo.	
	Questo immobile confina a Nord e ad Ovest con altre ditte a Est si affaccia,	
	attraverso un balcone su Via Municipio, mentre a Sud confina con l'immobile 4	
	(sempre oggetto di pignoramento).	
	Lo scrivente durante il sopralluogo e dall'esame delle planimetrie catastali ha	ASTE GIUDIZIARIE®
	riscontrato che una parte del sub. 3 è stata inglobata, attraverso lo spostamento	
	della porta d'ingresso e la realizzazione di una piccola paretina, dall'adiacente e	
	confinante immobile 4.	
	Questo appartamento, viene descritto dallo scrivente tenendo conto della originale	ASTE GIUDIZIARIE®
	superficie, per cui presenta una superficie lorda pari a 83,75 mq. e una superficie	
	balconata pari a 15,10 mq.	
	A questo immobile catastalmente si dovrebbe accedere da un ingresso posto di	ASTE GIUDIZIARIE®
	fronte alla rampa di scale condominiali e da questi attraverso un disimpegno si	
	dovrebbe accedere in sequenza ad una camera di 12,45 mq. che in realtà, come	
	detto, è stata ceduta all'adiacente sub. 4, per cui ora è stato riscontrato che è stato	
	realizzato un altro ingresso attraverso l'apertura di una parete posta a sinistra della	ASTE GIUDIZIARIE®
	rampa di scale e per cui ora ci si immette direttamente in una cucina soggiorno di	
	23,25 mq. dove si è rilevato alla destra la presenza di una camera da letto di 16,60	
	mq. e alla sua sinistra vi è la presenza di due aperture, una che immette	
	20	ASTE GIUDIZIARIE®
	20	ASTE GIUDIZIARIE®
	Publicazione 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#: 37a42233a2085b0f4055541ef4b337f5



	<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p> <p>direttamente in una lavanderia di 6,25 mq ed un'altra che immette in un disimpegno</p>	
	<p>di 1,75 mq. dove si segnala la presenza di un bagno da 4,25 mq e di un ambiente di</p>	
	<p>7,55 mq.</p>	
	<p>L'altezza interna dell'appartamento è pari a 3,00 m. e l'intero immobile si presenta</p>	<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>
	<p>sufficientemente rifinito sia per quanto riguarda pareti e soffitti, intonacati e</p>	
	<p>tinteggiati, sia per quanto riguarda la pavimentazione, realizzata in gress, ed anche</p>	
	<p>la piastrellatura della cucina e del bagno risulta essere in un sufficiente stato di</p>	
	<p>conservazione ed inoltre gli impianti non sembrano rispondere alle normative</p>	
	<p>vigenti in materia, quantificando ad oggi in € 2.000,00 il loro adeguamento.</p>	
	<p>L'immobile nel suo complesso si presenta in un sufficiente stato di conservazione e</p>	
	<p>sicuramente in media con quelli riscontrati nella stessa zona.</p>	
	<p>Lo scrivente, già da ora, premette che la stima degli immobili pignorati ubicati nel</p>	<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>
	<p>Comune di Misterbianco verrà effettuata tenendo conto dei mq. originali riscontrati</p>	
	<p>nelle planimetri catastali e negli allegati architettonici reperiti e verranno</p>	
	<p>quantificati gli oneri di costruzione per riportare tutti i sub. all'originale stato di</p>	
	<p>fatto.</p>	
	<p><b>Immobile 4:</b> Fabbricato sito in Misterbianco (CT), Via Municipio, n. 87/C, censito</p>	
	<p>nel C.F. del Comune di Misterbianco, al foglio 41, part.IIa 1582, Sub. 4, piano 1,</p>	
	<p>Categ. A/2 (Abitazioni di tipo civile), consistenza vani 6;</p>	<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>
	<p>Questo immobile si trova ubicato al primo piano e vi si accede dal civico 89 dove</p>	
	<p>attraverso un corridoio che conduce a un vano scala si accede a quest'ultimo.</p>	
	<p>Questo immobile confina a Nord con l'immobile 3 (sempre oggetto di</p>	
	<p>pignoramento) e da cui come descritto in precedenza se ne è appropriato di una</p>	
	<p>parte, ad Ovest con altre ditte, a Sud con l'immobile 5 (sempre oggetto di</p>	
	<p>pignoramento) e ad Est si affaccia, attraverso un balcone, su Via Municipio.</p>	
21	<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>	<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>
	<p>21</p> <p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>

Firmato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37a42233a2085b0f4055541ef4b337f5



	<p>Lo scrivente durante il sopralluogo e dall'esame delle planimetrie catastali ha</p>	
	<p>riscontrato inoltre che una parte del sub. 4 è stata ceduta, attraverso la realizzazione</p>	
	<p>di una porta tra la particella 2547 sub. 2 e la chiusura di una porta, all'adiacente e</p>	
	<p>confinante immobile 5 identificato come particella 2547 sub. 2.</p>	
	<p>L'appartamento, nella sua veste originale, prevedrebbe l'ingresso nella parte destra</p>	
	<p>del vano scala che immetterebbe in un ambiente attualmente adibito a cucina da cui</p>	
	<p>attraverso un'apertura alla destra sia accedrebbe in un balcone interno che</p>	
	<p>contiene una lavanderia di 2,00 mq. e si affaccia in un cortile interno, mentre</p>	
	<p>sempre dalla cucina, ma dalla parte sinistra ci si immetterebbe in un ambiente</p>	
	<p>destinato a soggiorno e da dove attraverso un disimpegno ci si immette nella zona</p>	
	<p>notte composta da una camera da letto di 16,20 mq. che risulta essere l'ambiente</p>	
	<p>che è stato ceduto all'adiacente sub. 2 e ad un'altra camera da letto di 9,50 mq. di</p>	
	<p>fronte a quest'ultimo vi è la presenza di un bagno di complessivi 7,65 mq. non</p>	
	<p>finestrato e di una ulteriore camera da letto di 16,40 mq.</p>	
	<p>Allo stato di fatto all'ambiente già citato in precedenza destinato a soggiorno di</p>	
	<p>15,60 mq. si è aggiunto l'ambiente citato in precedenza di 12,45 mq. per cui ora a</p>	
	<p>quest'appartamento ci si immette direttamente da una apertura centrale,</p>	
	<p>originariamente prevista per il sub. 3, che immette direttamente in un ambiente</p>	
	<p>destinato a soggiorno</p>	
	<p>L'altezza interna dell'appartamento è pari a 3,00 m. e l'intero immobile si presenta</p>	
	<p>discretamente rifinito sia per quanto riguarda pareti e soffitti, ben intonacati e</p>	
	<p>tinteggiati, sia per quanto riguarda la pavimentazione, realizzata in gress, ed anche</p>	
	<p>la piastrellatura della cucina e del bagno risulta essere in un discreto stato di</p>	
	<p>conservazione ed inoltre gli impianti non sembrano rispondere alle normative</p>	
	<p>vigenti in materia, quantificando ad oggi in € 2.000,00 il loro adeguamento.</p>	
	<p>22</p>	
	<p>22          Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni          riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	

Firmato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37a42233a2085b0f4055541ef4b337f5



	L'immobile nel suo complesso si presenta in un sufficiente stato di conservazione e sicuramente in media con quelli riscontrati nella stessa zona.	
	<b>Immobile 5:</b> Fabbricato sito in Misterbianco (CT), Via Municipio, n. 87, censito nel C.F. del Comune di Misterbianco, al foglio 41, part.IIa 2547, Sub. 2, piano 1-2, Categ. A/3 (Abitazioni di tipo economico), consistenza vani 5;	ASTE GIUDIZIARIE®
	Questo immobile si trova ubicato al primo e al secondo piano dello stabile, non comunicanti tra di loro, e raggiungibili attraverso la stessa rampa di scala condominiale e vi si accede dal civico 87 dove attraverso un corridoio che conduce a un vano scala si accede ai diversi ambienti.	
	Questo immobile, al primo piano, confina a Nord con l'immobile 4 (sempre oggetto di pignoramento) particella 1582 sub. 4 da cui se ne è appropriato di una parte, attraverso la chiusura di una porta e la realizzazione di un'apertura, ad Ovest e a Sud con altre ditte e ad Est si affaccia, attraverso un balcone su Via Municipio.	ASTE GIUDIZIARIE®
	Inoltre per quanto riguarda il piano secondo di questo immobile 5, che catastalmente risulta essere solo un ripostiglio con annessa terrazza ed invece dal sopralluogo si è riscontrato che è stato trasformato in una mansarda ampliandosi su altre aree non catastate, confina a Nord con vano scala, ad Ovest con cortile interno, a Sud con proprietà di altra ditta e infine a Est sfrutta, allargandosi, parte del soffitto appartenente al primo piano dello stesso sub. e questo piano è oggetto della domanda di condono edilizio n. 26366 citata in precedenza.	
	A questo immobile vi si accede direttamente in un soggiorno di 25,30 mq. ed in cui alla sinistra del soggiorno si rileva la presenza di un ambiente di 16,20 mq., attualmente destinato a camera dal letto, il qual e non risulta appartenere al su. 2, ma all'adiacente sub. 4.	
	Dal soggiorno alla destra dell'ingresso si accede ad un disimpegno di 9,20 mq.	
23	<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	ASTE GIUDIZIARIE®

Firmato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37a42233a2085b0f4055541ef4b337f5



	dove si segnala la presenza alla destra di un cucina di 13,50 mq. e alla sinistra una	
	camera da letto di 19,80 mq. e continuando lungo il disimpegno si rileva la	
	presenza di un bagno di 6,05 mq. inoltre dalla cucina si accede ad un balcone	
	esterno da dove si può accedere ad una lavanderia esterna di 3,00 mq.	
	L'altezza interna dell'appartamento è pari a 3,00 m. e l'intero immobile si presenta	
	in un buono stato di rifinitura sia per quanto riguarda pareti e soffitti, ben intonacati	
	e tinteggiati, sia per quanto riguarda la pavimentazione, realizzata in cotto, ed	
	anche la piastrellatura della cucina e del bagno risulta essere in un buono stato di	
	conservazione e gli infissi di quest'appartamento risultano essere di buona fattura	
	in quanto della tipologia a taglio termico, inoltre gli impianti non sembrano	
	rispondere alle normative vigenti in materia, quantificando ad oggi in € 2.000,00 il	
	loro adeguamento.	
	L'immobile nel suo complesso si presenta in un buono stato di conservazione e	
	sicuramente leggermente superiore alla media con quelli riscontrati nella stessa	
	zona.	
	Al secondo piano di questo sub. 2 si accede attraverso una rampa di scale esterna e	
	questo piano mansardato del sub. 2 risulta essere l'oggetto, come già ampiamente	
	riportato precedentemente, nella domanda di condono edilizio n. 26366.	
	A questo piano mansardato del sub. 2 si accede da un ingresso dove alla destra di	
	esso è posta una cucina di 6,00 mq. e di fronte un soggiorno di 30,45 mq. da cui è	
	possibile accedere ad un terrazzo esterno di 10,65 mq. e ad una camera da letto di	
	15,20 mq. ed un bagno di 4,00 mq.	
	L'altezza interna di questa mansarda varia dai 3,05 m. rilevati in mezzeria ai 2,10	
	m. rilevati sul lato destro e ad 1,80 m. sul lato opposto ed il tetto è completamente	
	realizzato in legno, di ottima finitura, a due falde.	
24		



	Questo piano mansardato si presenta in un buono stato di rifinitura sia per quanto riguarda pareti e soffitti, ben intonacati e tinteggiati, sia per quanto riguarda la pavimentazione, realizzata in gress, ed anche la piastrellatura della cucina e del bagno risulta essere in un buono stato di conservazione ed e gli infissi di quest'appartamento risultano essere di buona fattura in quanto della tipologia a taglio termico, inoltre gli impianti non sembrano rispondere alle normative vigenti in materia, quantificando ad oggi in € 2.000,00 il loro adeguamento.	
	Questo piano mansardato, nel suo complesso, si presenta in un buono stato di conservazione e sicuramente leggermente superiore alla media con quelli riscontrati nella stessa zona.	
	<b>Immobile 6:</b> Fabbricato sito in Misterbianco (CT), Via Municipio, n. 85, censito nel C.F. del Comune di Misterbianco, al foglio 41, part.lla 2547, Sub. 1, piano T, Categ. A/4 (Abitazioni di tipo popolare), consistenza vani 4,5	
	Questo immobile si trova ubicato al piano terra e vi si accede dal civico 87 dove attraverso un corridoio si accede a quest'ultimo sulla sinistra.	
	Questo immobile confina da tre lati con altre ditte, mentre ad Est si affaccia, attraverso un balcone posto quasi a livello stradale, su Via Municipio.	
	A questo immobile si accede direttamente in un soggiorno di 23,00 mq. in cui frontalmente all'ingresso è posto un si rileva la presenza di un disimpegno ad L di 10,20 mq. che alla sua sinistra rileva una camera da letto di 15,30 mq. alla destra una cucina di 10,00 mq. da cui è possibile accedere ad un terrazzo esterno da cui si accede ad una lavanderia di 2,70 mq. sia ad una camera da letto di 6,55 mq. ed inoltre in fondo al disimpegno è posto un bagno di 5,50 mq.	
	L'altezza interna dell'appartamento è pari a 3,90 m. e l'intero immobile si presenta in un buono stato di rifinitura sia per quanto riguarda pareti e soffitti, ben intonacati	
25	25	



	e tinteggiati, sia per quanto riguarda la pavimentazione, realizzata in cotto, ed	
	anche la piastrellatura della cucina e del bagno risulta essere in un buono stato di	
	conservazione e gli infissi di quest'appartamento risultano essere di buona fattura	
	in quanto della tipologia a taglio termico, inoltre gli impianti non sembrano	ASTE GIUDIZIARIE®
	rispondere alle normative vigenti in materia, quantificando ad oggi in € 2.000,00 il	
	loro adeguamento.	
	L'immobile nel suo complesso si presenta in un buono stato di conservazione e	
	sicuramente leggermente superiore alla media con quelli riscontrati nella stessa	
	zona.	
	<b>Quesito M:</b> <u>"determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali</u>	
	<u>prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria tenga conto</u>	ASTE GIUDIZIARIE®
	<u>altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del</u>	
	<u>bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del</u>	
	<u>valore stimato"</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	
	personale, tenuto conto del momento di stasi del mercato immobiliare, soprattutto	ASTE GIUDIZIARIE®
	della tipologia dell'immobile oggetto di stima, e delle particolarità della posizione	
	dell'immobile 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	
26		ASTE GIUDIZIARIE®
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	ASTE GIUDIZIARIE®



	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 traslascia quest'ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi in	ASTE GIUDIZIARIE®
	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> ;	
	<b>Comune di Mascali</b>	
	<b>Immobile 1:</b> Fabbricato sito in Mascali (CT), Via Traversa VI, 54, censito nel C.F.	
	del Comune di Mascali, al foglio 37, part.IIa 82, Sub. 136, piano S1, Categ. C/6	ASTE GIUDIZIARIE®
	(Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), consistenza mq 24;	
	Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale	
	zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con opportune aggiunte e	
	detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile in questione hanno un valore di	
	mercato pari a <b>€ 625,00</b> al metro quadrato di superficie lorda (comprensiva quindi	
	della tompagnatura esterna) e pertanto, tenuto conto delle premesse, il valore	
	stimato del garage è pari a <b>625,00 €/mq x 24,00 mq. = € 15.000,00</b> diconsi Euro	
	<i>Quindicimila/00</i> per cui tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per	ASTE GIUDIZIARIE®
	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 <b>€ 12.000,00</b> diconsi	
	<i>Euro Dodicimila/00.</i>	
	<b>Immobile 2:</b> Fabbricato sito in Mascali (CT), Via Traversa VI, 54, censito nel C.F.	
	del Comune di Mascali, al foglio 37, particella 82, Sub. 116, piano T-1-2, Categ.	
	A/3 (Abitazioni di tipo economico), consistenza vani 5	
27		ASTE GIUDIZIARIE®
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	ASTE GIUDIZIARIE®



	Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale	
	zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con opportune aggiunte e	
	detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile in questione hanno un valore di	
	mercato pari a <b>€ 766,00</b> al metro quadrato di superficie lorda (comprensiva quindi	ASTE GIUDIZIARIE®
	della tompagnatura esterna e del 10% della superficie destinata a giardino e del	
	50% della superficie del lastrico solare e della cucina e del 20% della superficie	
	balconata posta al primo piano) e pertanto, tenuto conto delle premesse, il valore	
	stimato dell'appartamento è pari a <b><u>766,00 €/mq x [28,40 mq. + (0,50 * 30,30 mq.)</u></b>	
	<b><u>+ (0,10 * 176,00 mq.) + 26,00 mq. + (0,20 * 16,15 mq.) + (0,50 * 28,40 mq.)]</u></b> =	
	<b><u>766,00 €/mq x 104,38 mq. = € 80.000,00</u></b> diconsi <i>Euro Ottantamila/00</i> a cui vanno	
	sottratti, ad oggi, circa <b>5.000,00 €</b> per oneri economici necessari per la demolizione	ASTE GIUDIZIARIE®
	delle strutture precarie, per cui il valore di mercato viene ridotto a <b>€ 75.000,00</b>	
	diconsi <i>Euro Settantacinquemila/00</i> , e quindi tenendo conto 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 <b>€</b>	
	<b><u>60.000,00</u></b> diconsi <i>Euro Sessantamila/00</i> .	
	Lo scrivente nella valutazione effettuata ha già tenuto conto delle spese per	
	l'adeguamento degli impianti.	
	<b>Comune di Misterbianco</b>	ASTE GIUDIZIARIE®
	Lo scrivente CTU valuterà gli immobili solo ed esclusivamente sulla loro	
	reale estensione ricavata dalle originali planimetrie catastali.	
	<b>Immobile 3:</b> Fabbricato sito in Misterbianco (CT), Via Municipio, n. 87/C, censito	
	nel C.F. del Comune di Misterbianco, al foglio 41, part.IIa 1582, Sub. 3, piano 1,	
	Categ. A/2, consistenza vani 5;	
	Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale	
28		ASTE GIUDIZIARIE®
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	ASTE GIUDIZIARIE®



	zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con opportune aggiunte e	
	detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile in questione hanno un valore di	
	mercato pari a <b>€ 691,00</b> al metro quadrato di superficie lorda (comprensiva quindi	
	della tompagnatura esterna e del 20% della superficie balconata) e pertanto, tenuto	ASTE GIUDIZIARIE®
	conto delle premesse, il valore stimato dell'appartamento è pari a <b>€ 691,00 €/mq x</b>	
	<b>(83,75 mq. + 20% di 15,10 mq.) = € 60.000,00</b> diconsi <i>Euro Sessantamila/00</i> per	
	cui tenendo conto 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 <b>€ 48.000,00</b> diconsi <i>Euro</i>	
	<i>Quarantottomila/00.</i>	
	Lo scrivente nella valutazione effettuata ha già tenuto conto delle spese per	
	l'adeguamento degli impianti e delle spese quantificate approssimativamente in	ASTE GIUDIZIARIE®
	<b>3.000,00 €</b> per la realizzazione della parete di divisione tra il sub. 3 e il sub. 4 che	
	servirà per ripristinare lo stato dei luoghi.	
	<b>Immobile 4:</b> Fabbricato sito in Misterbianco (CT), Via Municipio, n. 87/C, censito	
	nel C.F. del Comune di Misterbianco, al foglio 41, part.IIIa 1582, Sub. 4, piano I,	
	Categ. A/2, consistenza vani 6;	
	Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale	
	zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con opportune aggiunte e	ASTE GIUDIZIARIE®
	detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile in questione hanno un valore di	
	mercato pari a <b>€ 661,00</b> al metro quadrato di superficie lorda (comprensiva quindi	
	della tompagnatura esterna e del 20% della superficie balconata) e pertanto, tenuto	
	conto delle premesse, il valore stimato dell'appartamento è pari a <b>€ 661,00 €/mq x</b>	
	<b>(101,60 mq. + 20% di 21,20 mq.) = € 70.000,00</b> diconsi <i>Euro Settantamila/00</i> per	
	cui tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia	
29		ASTE GIUDIZIARIE®
	29	
	Publicazione 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#: 37a42233a2085b0f4055541ef4b337f5



	per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura pari al 20 %	
	del valore stimato, si ha un valore pari a <b>€ 56.000,00</b> diconsi <i>Euro</i>	
	<i>Cinquantaseimila/00.</i>	
	Lo scrivente nella valutazione effettuata ha già tenuto conto delle spese per	ASTE GIUDIZIARIE®
	l'adeguamento degli impianti e delle spese da sostenere per il rifacimento delle	
	porte, ossia quella d'ingresso e quella per ri-accedere alla stanza ceduta al sub. 2	
	quantificata ad oggi in <b>5.000,00 €</b> .	
	<b>Immobile 5:</b> Fabbricato sito in Misterbianco (CT), Via Municipio, n. 87, censito	
	nel C.F. del Comune di Misterbianco, al foglio 41, part.IIa 2547, Sub. 2, piano 1-2,	
	Categ. A/3, consistenza vani 5;	
	Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale	ASTE GIUDIZIARIE®
	zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con opportune aggiunte e	
	detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile in questione hanno un valore di	
	mercato pari a <b>€ 762,00</b> al metro quadrato di superficie lorda (comprensiva quindi	
	della tompagnatura esterna) e pertanto, tenuto conto delle premesse, il valore	
	stimato dell'appartamento per il solo primo piano è pari a <b>762,00 €/mq x (102.40</b>	
	<b>mq. + 20% di 13,00 mq.) = € 80.000,00</b> diconsi <i>Euro Ottantamila/00</i> per cui	
	tenendo conto 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	ASTE GIUDIZIARIE®
	valore stimato, si ha un valore pari a <b>€ 64.000,00</b> diconsi <i>Euro</i>	
	<i>Sessantaquattromila/00.</i>	
	Lo scrivente nella valutazione effettuata ha già tenuto conto delle spese per	ASTE GIUDIZIARIE®
	l'adeguamento degli impianti e delle spese per la chiusura della porta che	
	attualmente immette in un ambiente del sub.4.	
	Il valore stimato dell'appartamento per il solo secondo piano mansardato è pari a	
	30	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	ASTE GIUDIZIARIE®
	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#: 37a42233a2085b04055541ef4b337f5



	$774,00 \text{ €/mq} \times (75,40 \text{ mq.} + 20\% \text{ di } 10,65 \text{ mq.}) = \text{€ } 60.000,00$ diconsi Euro	
	Sessantamila/00 per cui tenendo conto 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 <b>€ 48.000,00</b> diconsi	ASTE GIUDIZIARIE®
	Euro Quarantottomila/00.	
	Lo scrivente nella valutazione effettuata ha già tenuto conto delle spese per	
	l'adeguamento degli impianti.	
	Il valore totale dell'immobile censito in C.F. foglio 41, part.IIIa 2547, Sub. 2, piano	
	1-2, Categ. A/3, tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza	
	di garanzia per vizi del bene venduto è pari a <b>€ 112.000,00</b> diconsi Euro	
	Centododicimila/00.	ASTE GIUDIZIARIE®
	<b>Immobile 6:</b> Fabbricato sito in Misterbianco (CT), Via Municipio, n. 85, censito	
	nel C.F. del Comune di Misterbianco, al foglio 41, part.IIIa 2547, Sub. 1, piano T,	
	Categ. A/4, consistenza vani 4,5.	
	Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale	
	zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con opportune aggiunte e	
	detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile in questione hanno un valore di	
	mercato pari a <b>€ 688,00</b> al metro quadrato di superficie lorda (comprensiva quindi	
	della tompagnatura esterna) e pertanto, tenuto conto delle premesse, il valore	ASTE GIUDIZIARIE®
	stimato dell'appartamento è pari a <b>688,00 €/mq x (105,00 mq. + 20% di 19,75</b>	
	<b>mq.) = € 75.000,00</b> diconsi Euro Settantacinquemila/00 per cui tenendo conto 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 <b>€ 60.000,00</b> diconsi Euro Sessantamila/00.	
	Lo scrivente nella valutazione effettuata ha già tenuto conto delle spese per	
	31	ASTE GIUDIZIARIE®
	31	ASTE GIUDIZIARIE®
	Publicazione 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#: 37a42233a2085b0f4055541ef4b337f5



	l'adeguamento degli impianti.	
	<b>Quesito N:</b> <i>“indichi l’opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più</i>	
	<i>lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di</i>	
	<i>vendita dell’immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione</i>	
	<i>del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice”;</i>	
	Lo scrivente propone la vendita in cinque lotti così come di seguito specificato.	
	<b><u>Lotto A:</u></b>	
	<b>Immibile 1:</b> Fabbricato sito in Mascali (CT), Via Traversa VI, 54, censito nel C.F.	
	del Comune di Mascali, al foglio 37, part.IIa 82, Sub. 136, piano S1, Categ. C/6	
	(Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), consistenza mq 24;	
	<b>Immibile 2:</b> Fabbricato sito in Mascali (CT), Via Traversa VI, 54, censito nel C.F.	
	del Comune di Mascali, al foglio 37, particella 82, Sub. 116, piano T-1-2, Categ.	
	A/3 (Abitazioni di tipo economico), consistenza vani 5	
	Il valore stimato del <b>Lotto A</b> è pari a <b>72.000,00 €</b> diconsi <i>Euro Settantaduemila/00.</i>	
	<b><u>Lotto B:</u></b>	
	<b>Immibile 6:</b> Fabbricato sito in Misterbianco (CT), Via Municipio, n. 85, censito	
	nel C.F. del Comune di Misterbianco, al foglio 41, part.IIa 2547, Sub. 1, piano T,	
	Categ. A/4, consistenza vani 4,5.	
	Il valore stimato del <b>Lotto B</b> è pari a <b>60.000,00 €</b> diconsi <i>Euro Sessantamila/00.</i>	
	<b><u>Lotto C:</u></b>	
	<b>Immibile 5:</b> Fabbricato sito in Misterbianco (CT), Via Municipio, n. 87, censito	
	nel C.F. del Comune di Misterbianco, al foglio 41, part.IIa 2547, Sub. 2, piano 1-2,	
	Categ. A/3, consistenza vani 5;	
	Il valore stimato del <b>Lotto C</b> è pari a <b>112.000,00 €</b> diconsi <i>Euro</i>	
	<i>Centododicimila/00.</i>	
32		
	Publicazione 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#: 37a42233a2085b0f4055541ef4b337f5



**Lotto D:**

**Immobile 3:** Fabbricato sito in Misterbianco (CT), Via Municipio, n. 87/C, censito nel C.F. del Comune di Misterbianco, al foglio 41, part.IIa 1582, Sub. 3, piano 1, Categ. A/2, consistenza vani 5;

Il valore stimato del **Lotto D** è pari a **48.000,00 €** diconsi *Euro Quarantottomila/00.*

**Lotto E:**

**Immobile 4:** Fabbricato sito in Misterbianco (CT), Via Municipio, n. 87/C, censito nel C.F. del Comune di Misterbianco, al foglio 41, part.IIa 1582, Sub. 4, piano 1, Categ. A/2, consistenza vani 6;

Il valore stimato del **Lotto E** è pari a **56.000,00 €** diconsi *Euro Cinquantaseimila/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 degli immobili pignorati viene direttamente allegata alla presente in formato digitale e si sono acquisite le planimetrie catastali di tutti gli immobili.

**Quesito P:** *“accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura”;*

Tutti gli immobili oggetto della presente relazione di stima appartengono ai soli debitori esecutati.

33



	<p><b>Quesito Q:</b> <i>“nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito</i></p>	
	<p><i>predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote</i></p>	
	<p><i>dei comproprietari.</i></p>	
	<p><i>A tal fine dovrà individuare lotti omogenei , senza necessariamente frazionare</i></p>	
	<p><i>ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato</i></p>	
	<p><i>da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo</i></p>	
	<p><i>che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo</i></p>	
	<p><i>conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20%</i></p>	
	<p><i>del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni,</i></p>	
	<p><i>ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto</i></p>	
	<p><i>meno, di valore più prossimo.</i></p>	
	<p><i>Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di</i></p>	
	<p><i>“incomoda divisibilità” , quale limite al frazionamento materiale degli immobili;</i></p>	
	<p><i>limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad</i></p>	
	<p><i>essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire</i></p>	
	<p><i>servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la</i></p>	
	<p><i>divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito,</i></p>	
	<p><i>anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese</i></p>	
	<p><i>dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente”;</i></p>	
	<p>Tutti gli immobili oggetto della presente relazione di stima appartengono ai soli</p>	
	<p>debitori esecutati per averli ereditati dal padre, il quale risulta essere deceduto in</p>	
	<p>data 12/02/2015 e del quale non risulta trascritta né la dichiarazione di successione</p>	
	<p>né l'accettazione dell'eredità come riportato nella certificazione notarile e dalle</p>	
	<p>visure ipotecarie reperite.</p>	
	<p><b>5. Conclusioni.</b></p>	
	<p>34</p>	
	<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	



Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami rassegno la presente

relazione restando sempre a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Fanno parte integrante della presente: verbale di sopralluogo; ispezioni ipotecarie; stralci visure elaborati e planimetrie catastali; copie documentazione urbanistica di tutti gli immobili e domanda di condono edilizio con relativi allegati grafici; planimetrie redatte nelle opportune scale per renderle più evidenti allo stato di fatto con la redazione di un apposito elaborato inerente la situazione del piano primo per rendere ancora più dettagliato lo stato di fatto.

Catania, 08/03/2019

Il C.T.U.

Ing. Oreste Giglio

