

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO N. 1142/2013 R.G.ES. RIUNITA ALLA N. 582/2014

PROMOSSA DA CONDOMINIO VIA MARCONI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

1. Premessa.

La S.V. Ill.ma nominava me sottoscritto Ing. Oreste Giglio, con studio tecnico sito in Catania in Via Messina n. 449 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A4925, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa promossa da Condominio Via Marconi 31/33 iscritta al n.1142/2013 R.G.Es., e dopo aver prestato giuramento di rito, all'udienza del 7 Dicembre 2015, 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 dal giuramento per il deposito della relazione di stima soltanto per i beni pignorati dal creditore ed indicati nel relativo fascicolo.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Esaminato il fascicolo della parte in causa e dopo aver reperito in data 20/01/2016, e in data 29/02/2016 presso l'Agenzia del Territorio di Catania, le visure e planimetrie degl'immobili e in data 29/09/2016, presso l'Agenzia delle Entrate di Catania, le visure ipotecarie fisso, per il giorno 28 del mese di Gennaio 2016 alle ore 9,30, l'apertura delle operazioni peritali sul luogo dove sono ubicati gli immobili ma tali operazioni non venivano espletate in quanto non si trovava nessun per poter accedere sugli immobili mentre le operazione fissate per il 9 Febbraio



	2016 venivano rimandata, in seguito ad una chiamata da parte del debitore	
	esecutato che spiegava che per motivi personali non sarebbe potuto essere presente,	
	al 27 Aprile 2016 e in tale occasione venivano espletate, alla presenza del debitore	
	esecutato che ne consentiva l'accesso, attraverso rilievi metrici e fotografici su tutti	
	gli immobili interessati.	
	In data 28 Gennaio 2016 mi sono recato presso gli uffici tecnici del Comune di	
	Paterno per richiedere la documentazione tecnica urbanistica inerente gli immobili	
	che mi venne successivamente consegnati in data 22 Giugno 2016.	
	3. <u>ELENCO IMMOBILI INTERESSATI DALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE.</u>	
	Dallo studio del fascicolo della parte in causa si rivela che gli immobili interessati	
	dall'esecuzione immobiliare n. 1142/2013 R.G.Es. riunita alla 582/2014 R.G.Es. e	
	per il quale ho ricevuto il conferimento di incarico di stima sono i seguenti:	
	<u>Immobile 1:</u> appartamento sito in Paterno Via Murano 37 P.T censito in C.F. al	
	foglio 61, part. 4889, sub 2, categ. A/2 (Abitazioni di tipo civile) di vani 3,5;	
	<u>Immobile 2:</u> appartamento sito in Paterno Via Murano 37 P.1° censito in C.F. al	
	foglio 61, part. 4889, sub 3, categ. A/2 (Abitazioni di tipo civile) di vani 3,5;	
	<u>Immobile 3:</u> appartamento sito in Paterno Via Murano 37 P.2° censito in C.F. al	
	foglio 61, part. 4889, sub 4, categ. A/2 (Abitazioni di tipo civile) di vani 5;	
	<u>Immobile 4:</u> garage sito in Paterno Via Murano 37 censito in C.F. al foglio 61,	
	part. 4889, sub 5, categ. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di	
	lucro) di mq.90;	
	Eseguite le necessarie indagini e valutati gli elementi in mio possesso procedo alla	
	risposta dei quesiti.	
	4. Risposte ai quesiti.	
	Quesito A: <i>"identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed</i>	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo

e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati

stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti";

Dalle indagini effettuate attraverso le visure catastali e ipotecarie e dal sopralluogo

effettuato sui beni oggetto di stima è risultata la seguente situazione:

Gli immobili, oggetto della presente relazione di stima sono tutti ubicati in Comune

di Paternò in Via Murano 37 e fanno parte tutti dello stesso complesso edilizio che

presenta un piano seminterrato, dove è ubicato il garage, e tre piani fuori terra

costituiti tutti da appartamenti per civile abitazione e confina a Sud su Via Murano

dove al civico 37 si ha l'ingresso sia al garage che agli appartamenti, posti ai piani

superiori ai quali vi si accede solo attraverso delle rampe di scale, mentre dai

restanti lati confina con immobili di altra ditta e dal sopralluogo si rileva che i dati

emersi in sede di sopralluogo sono conformi con quelli emergenti dai certificati in

atti.

Quesito B: "verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e

nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di

pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento

abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo

atto di pignoramento e la relativa nota";

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 eseguiti.

Quesito 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 acquistato la



proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi”;

Tutti gli immobili appartengono per un mezzo indiviso ciascuno ai coniugi che risultano essere entrambi debitori esecutati.

Quesito D: *“accerti l’esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell’atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio”;*

Tutti gli immobili risultano giungere ai debitori esecutati per averli costruiti su terreno acquistato con giusti e legali titoli ultraventennali.

Quesito E: *“segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente”;*

La documentazione prodotta è risultata completa al fine di procedere allo specifico accertamento.

Quesito F: *“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”;*

Sull’immobile contrassegnato con il n.1 gravano le seguenti formalità da cancellare con il decreto di trasferimento:

1. ISCRIZIONE nn. 24282/3129 del 07/06/1991 ipoteca volontaria derivante da



concessione a garanzia di mutuo del 28/05/1991;

2. ISCRIZIONE nn. 13455/1885 del 11/03/2011 ipoteca volontaria derivante da

concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10/03/2011;

3. TRASCRIZIONE nn. 22946/17020 del 19/06/2014 nascente da atto di

pignoramento immobili 27/05/2014;

Sull'immobile contrassegnato con il n.2 gravano le seguenti formalità da cancellare

con il decreto di trasferimento:

1. ISCRIZIONE nn. 24282/3129 del 07/06/1991 ipoteca volontaria derivante da

concessione a garanzia di mutuo del 28/05/1991;

2. TRASCRIZIONE nn. 22946/17020 del 19/06/2014 nascente da atto di

pignoramento immobili 27/05/2014;

Sugli immobili contrassegnati con il n.3 e n.4 gravano e seguenti formalità da

cancellare con il decreto di trasferimento:

1. ISCRIZIONE nn. 24282/3129 del 07/06/1991 ipoteca volontaria derivante da

concessione a garanzia di mutuo del 28/05/1991;

2. TRASCRIZIONE nn. 527/467 del 08/01/2014 nascente da atto di

pignoramento immobili 07/11/2013;

3. TRASCRIZIONE nn. 22946/17020 del 19/06/2014 nascente da atto di

pignoramento immobili 27/05/2014;

Quesito 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”;

Tutti gli immobili sono regolarmente censiti in C.F. e non necessitano di nessuna variazione catastale.

Quesito H: “indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente”;

Per gli immobili oggetto della procedura lo scrivente non ritiene necessario la produzione del certificato di destinazione urbanistica.

Quesito 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”;

Tutto lo stabile contenente gli immobili oggetto della presente relazione è stato realizzato in conformità alla concessione edilizia n.46 rilasciata dal Comune di Paternò 25/07/1986 con numero di pratica 100 e numero di protocollo 8248/81 che viene alla presente allegata con i relativi allegati architettonici.

Quesito J: “verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 , 6° comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi



siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 indicando, previa

assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le

somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di

urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa;

precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

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”;

Tutto lo stabile contenente gli immobili oggetto della presente relazione non

presenta abusi edilizi per cui non si segnalano spese accessorie da dover

quantificare.

Quesito K: “accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi,

affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di

registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un

giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle

RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD.

4/REV)”;

Tutti gli immobili oggetto della presente procedura sono occupati dai debitori

esecutati e da loro affini di primo grado.

Quesito L: “elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le

operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua

ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi

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, 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”;

Gli immobili, oggetto della presente relazione di stima sono tutti ubicati in Comune di Paternò in Via Murano 37 e fanno parte tutti dello stesso complesso edilizio che presenta un piano seminterrato, dove è ubicato il garage, e tre piani fuori terra costituiti tutti da appartamenti per civile abitazione e confina a Sud su Via Murano dove al civico 37 si ha l'ingresso sia al garage che agli appartamenti, posti ai piani superiori ai quali vi si accede solo attraverso delle rampe di scale, mentre dai restanti lati confina con immobili di altra ditta.

Lo stabile, di cui fanno parte gli immobili, è stato edificato nella prima metà degli anni 80 circa con struttura intelaiata in c.a. che non presenta visibili modifiche strutturali né altre modifiche di rilevanza statica e il prospetto esterno si presenta intonacato e in un discreto stato di conservazione mentre i serramenti dell'appartamento realizzati con persiane in alluminio esterne e dello stesso materiale dal lato interno si presentano in un buono stato di conservazione.

Immobile 1: appartamento sito in Paternò Via Murano 37 P.T censito in C.F. al foglio 61, part. 4889, sub 2, categ. A/2 di vani 3,5;



	Questo appartamento si trova ubicato al piano terra dello stabile è risulta essere	
	rialzato di circa 50 cm rispetto alla quota stradale di accesso allo stabile al quale vi	
	si accede da un ampio portone, posto all'interno di un piccolo spazio di pertinenza	
	condominiale, che immette in un androne dove è posta una rampa di scale che	
	conduce sia al garage sottostante che ai due piani superiori.	
	L'appartamento presenta una superficie lorda totale complessiva pari a 76,60 mq.	
	con una superficie balconata di 5,60 mq. ed un'altezza netta di 2,80 m, la quale	
	sporge sulla scivola di ingresso al sottostante garage, ed è composto da un	
	disimpegno di 6,10 mq. che presenta in senso orario due camerini, senza nessun	
	tipo di affaccio, di rispettivamente 9,30 mq. il primo e di 4,40 mq. il secondo, una	
	ampissima cucina soggiorno di 30,00 mq., un bagno di 2,45 mq. ed una camera da	
	letto di 15,40 mq.	
	L'immobile nel suo complesso si presenta in un buono stato di conservazione sia	
	per quanto riguarda la pavimentazione per i rivestimenti delle pareti e dei soffitti	
	nonché per la piastrellatura del bagno che della cucina che si presentano anch'esse	
	in un buono stato di conservazione e si distinguono per un livello di rifinitura	
	buono e sicuramente in media con quelli riscontrati nella stessa zona.	
	Immobile 2: appartamento sito in Paterno Via Murano 37 P.1° censito in C.F. al	
	foglio 61, part. 4889, sub 3, categ. A/2 di vani 3,5;	
	Questo appartamento si trova ubicato al primo piano dello stabile è presenta una	
	superficie lorda totale complessiva pari a 88,20 mq. con una superficie balconata di	
	12,80 mq. ed un'altezza netta di 2,80 m ed è composto da un disimpegno di 8,00	
	mq. che presenta in senso orario due camerini di 5,70 mq. ciascuno, senza nessun	
	tipo di affaccio, una camera da letto di 16,50 mq., un soggiorno di 18,30 mq. e,	
	attraverso una parete curva, si giunge ad un bagno di 7,30 mq. ed una lavanderia di	
	<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	



	1,80 mq.	
	L'immobile nel suo complesso si presenta in un buono stato di conservazione sia per quanto riguarda la pavimentazione per i rivestimenti delle pareti e dei soffitti nonché per la piastrellatura del bagno che della cucina che si presentano anch'esse in un buono stato di conservazione e si distinguono per un livello di rifinitura buono e sicuramente in media con quelli riscontrati nella stessa zona.	
	Immobile 3: appartamento sito in Paterno Via Murano 37 P.2° censito in C.F. al foglio 61, part. 4889, sub 4, categ. A/2 di vani 5;	
	Questo appartamento si trova ubicato al secondo piano dello stabile è presenta una superficie lorda totale complessiva pari a 88,20 mq. con una superficie balconata di 12,80 mq. ed un'altezza netta di 2,80 m ed è composto da un disimpegno di 8,00 mq. che presenta in senso orario due camerini di 5,70 mq. ciascuno, senza nessun tipo di affaccio, una camera da letto di 16,50 mq., un soggiorno di 18,30 mq. e, attraverso una parete curva, si giunge ad un bagno di 7,30 mq. ed una lavanderia di 1,80 mq.	
	L'immobile nel suo complesso si presenta in un buono stato di conservazione sia per quanto riguarda la pavimentazione per i rivestimenti delle pareti e dei soffitti nonché per la piastrellatura del bagno che della cucina che si presentano anch'esse in un buono stato di conservazione e si distinguono per un livello di rifinitura buono e sicuramente in media con quelli riscontrati nella stessa zona.	
	Immobile 4: garage sito in Paterno Via Murano 37 censito in C.F. al foglio 61, part. 4889, sub 5, categ. C/6 di mq.90;	
	Il garage che presenta una superficie lorda totale complessiva pari a 72,90 mq. ed un'altezza netta di 2,90 m si trova ubicato al piano sotto strada dello stabile è vi si accede da una scivola posta a lato dell'ingresso allo stabile e attraverso una rampa	
	<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	



	di scale e possibile raggiungere i piano sovrastanti e al suo interno è stato ricavato	
	un bagno di 1,42 mq. e per la destinazione a cui è adibito si presenta in un discreto	
	stato di conservazione sicuramente in media con quelli riscontrati nella stessa zona.	
	Quesito M: <i>“determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali</i>	
	<i>prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell’eventuale sanatoria”;</i>	
	Procedo ad un’analisi dettagliata e stima del bene oggetto di studio.	
	Premesso che, per l’individuazione del criterio di stima è stata fatta la seguente	
	considerazione: il criterio del <i>"più probabile valore di mercato"</i> , appare, il più	
	idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di	
	equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è	
	funzione della domanda e dell’offerta di quel bene sul mercato.	
	Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.	
	Si tralascia quest’ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi in quanto i	
	dati disponibili sono pochi e di scarsa attendibilità, pertanto, la stima verrà risolta	
	col procedimento di stima sintetico comparativo.	
	Per effettuare le valutazione di mercato si è tenuto conto quindi di quanto	
	ampiamente esposto al <i>quesito l;</i>	
	<u>Immobile 1:</u> appartamento sito in Paterno Via Murano 37 P.T censito in C.F. al	
	foglio 61, part. 4889, sub 2, categ. A/2 di vani 3,5;	
	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 degli’immobili in questione hanno un valore di	
	mercato pari a €. 765,00 al metro quadrato di superficie lorda (comprensiva quindi	
	della tompagnatura esterna e del 30% del balcone esterno) e pertanto, tenuto conto	
	delle premesse, il valore stimato dell’appartamento è pari a 765,00 €/mq x l 76,60	
	<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#: 5732e01f9f42de18be512c31e410a74



mq. + 0,3 * 5,60] = 60.000,00 € diconsi *Euro Sessantamila/00*.

Immobile 2: appartamento sito in Paterno Via Murano 37 P.1° censito in C.F. al foglio 61, part. 4889, sub 3, categ. A/2 di vani 3,5;

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 degli immobili in questione hanno un valore di mercato pari a **€. 870,00** al metro quadrato di superficie lorda (comprensiva quindi della tompagnatura esterna e del 30% del balcone esterno) e pertanto, tenuto conto delle premesse, il valore stimato dell'appartamento è pari a **870,00 €/mq x [88,20**

mq. + 0,3 * 12,80] = 80.000,00 € diconsi *Euro Ottantamila/00*.

Immobile 3: appartamento sito in Paterno Via Murano 37 P.2° censito in C.F. al foglio 61, part. 4889, sub 4, categ. A/2 di vani 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 degli immobili in questione hanno un valore di mercato pari a **€. 870,00** al metro quadrato di superficie lorda (comprensiva quindi della tompagnatura esterna e del 30% del balcone esterno) e pertanto, tenuto conto delle premesse, il valore stimato dell'appartamento è pari a **870,00 €/mq x [88,20**

mq. + 0,3 * 12,80] = 80.000,00 € diconsi *Euro Ottantamila/00*.

Immobile 4: garage sito in Paterno Via Murano 37 censito in C.F. al foglio 61, part. 4889, sub 5, categ. C/6 di mq.90;

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 degli immobili in questione hanno un valore di mercato pari a **€. 680,00** 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 **680,00 €/mq x 88,00 mq. = 60.000,00 €** diconsi Euro

Sessantamila/00.

Quesito 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”;

Lo scrivente propone la vendita in quattro lotti così come di seguito specificato:

Lotto A:

Immobil **1:** appartamento sito in Paterno Via Murano 37 P.T censito in C.F. al

foglio 61, part. 4889, sub 2, categ. A/2 di vani 3,5;

Il valore totale del Lotto **A** è pari a **60.000,00 €** diconsi Euro Sessantamila/00.

Lotto B:

Immobil **2:** appartamento sito in Paterno Via Murano 37 P.1° censito in C.F. al

foglio 61, part. 4889, sub 3, categ. A/2 di vani 3,5;

Il valore totale del Lotto **B** è pari a **80.000,00 €** diconsi Euro Ottantamila/00.

Lotto C:

Immobil **3:** appartamento sito in Paterno Via Murano 37 P.2° censito in C.F. al

foglio 61, part. 4889, sub 4, categ. A/2 di vani 5;

Il valore totale del Lotto **C** è pari a **80.000,00 €** diconsi Euro Ottantamila/00.

Lotto D:

Immobil **4:** garage sito in Paterno Via Murano 37 censito in C.F. al foglio 61,

part. 4889, sub 5, categ. C/6 di mq.90;

Il valore totale del Lotto **D** è pari a **60.000,00 €** diconsi Euro Sessantamila/00.

Quesito O: “allegghi 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 degl'immobili pignorati viene

direttamente allegata alla presente in formato digitale e si sono acquisite le

planimetrie catastali e si sono redatte nuove planimetrie conformi allo stato di fatto.

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 per un

mezzo indiviso ciascuno ai coniugi ambedue debitori esecutati.

Quesito Q: "nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito

predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote

dei comproprietari.

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 comporre la quota del dividente, in modo

che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo

conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20%

del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni,

ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto

meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di



“incomoda divisibilità” , quale limite al frazionamento materiale degli immobili;

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 procedente”;

Non si ritiene di dover rispondere al quesito in quanto i beni pignorati

appartengono per un mezzo ciascuno ai coniugi ambedue debitori esecutati.

5. Conclusioni.

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 e planimetrie catastali; copia concessione edilizia e relativi allegati

architettonici; planimetrie appositamente redatte nelle opportune scale, fotografie

in formato digitale.

Catania, 29/09/2016

Il C.T.U.

Ing. Oreste Giglio

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

