

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

dott. ing. Arianna Ragusa

Via G. Morandi n.2- 95027, San Gregorio di Catania (CT) - Tel/ Fax 095 7179743; cell 3475175502

mail: anannaragusa@alice.it - pec: arianna.ragusa@ingpec.eu



TRIBUNALE DI CATANIA



Giudice dott.ssa Gallucci

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELLA CAUSA N. 510/13 R.G.E.



Catania, 02.05.2016

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(dott. ing. Arianna Ragusa)



Consulenza Tecnica d'Ufficio - 510/2013

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

1



STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

dott. ing. Arianna Ragusa

Via G. Morandi n.2- 95027, San Gregorio di Catania (CT) - Tel/ Fax 095 7179743; cell 3475175502

mail: ariannaragusa@alice.it - pec: arianna.ragusa@ingpec.eu



1. PREMESSA	4
2. RELAZIONE.....	8
a)Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.	9
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 note di trascrizione), 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. 11	
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; 11 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;.....	11
d)Accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.	12
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;	13
f)Accerti se sui beni gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.	13
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;	14
h)Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.....	14
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.	15
In merito alla conformità dei fabbricati alle vigenti norme urbanistico-edilizie il C.T.U., a seguito di indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catania, ha potuto appurare quanto segue.	15



STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

dott. ing. Arianna Ragusa

Via G. Morandi n.2- 95027, San Gregorio di Catania (CT) - Tel/ Fax 095 7179743; cell 3475175502

mail: ariannaragusa@alice.it - pec: arianna.ragusa@ingpec.eu

- 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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota. 15
- k) Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, 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)..... 16
- 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..... 17
- m) Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria. 20
- n) Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita degli immobili e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice. 24
- o) Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati. 25
- p) Accerti, nel caso si tratti di beni indivisi, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se i beni risultino comodamente divisibili, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura 25
- 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..... 25
2. ELENCO ALLEGATI 26

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CATANIA

G.O.T. dott.ssa Gallucci

OGGETTO: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA CAUSA N. 876/2012
R.G. Es.

1. PREMESSA

Con ordinanza del giorno 16/02/2016, il giudice dott.ssa Gallucci nominava C.T.U. nella causa di cui in oggetto la sottoscritta dott. ing. Arianna Ragusa, iscritta con n.4235 all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania.

Il mandato da espletare sottoponeva l'esperto ai seguenti punti:

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

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

dott. ing. Arianna Ragusa

Via G. Morandi n.2- 95027, San Gregorio di Catania (CT) - Tel/ Fax 095 7179743; cell 3475175502

mail: anannaragusa@alice.it - pec: arianna.ragusa@ingpec.eu

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 curus) ovvero eventuali casi dubbi,

- d) Accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- 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;
- f) Accerti se i beni immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- g) Provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h) Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico com unale vigente;

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

dott. ing. Arianna Ragusa

Via G. Morandi n.2- 95027, San Gregorio di Catania (CT) - Tel/ Fax 095 7179743; cell 3475175502

mail: anannaragusa@alice.it - pec: arianna.ragusa@ingpec.eu

- j)* Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità,
- j)* Verifichi, inoltre, ai fini della domanda 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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali , allegandole in quota
- k)* Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

dott. ing. Arianna Ragusa

Via G. Morandi n.2- 95027, San Gregorio di Catania (CT) - Tel/ Fax 095 7179743; cell 3475175502

mail: anannaragusa@alice.it - pec: arianna.ragusa@ingpec.eu

rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA'
DI ESPERTO MOD. 4/REV)

- 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 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,

- m)* Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;
- 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,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

dott. ing. Arianna Ragusa

Via G. Morandi n.2- 95027, San Gregorio di Catania (CT) - Tel/ Fax 095 7179743; cell 3475175502

mail: ariannaragusa@alice.it - pec: arianna.ragusa@ingpec.eu

- 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,
- 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,
- 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

2. RELAZIONE

Successivamente, il C.T.U. fissava l'inizio delle operazioni peritali in data 04/03/2016 allo scopo di espletare gli opportuni accertamenti relativi agli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, ubicati nel Comune di Paternò (Ct), via Tevere n. 10/12.

Spedite le comunicazioni d'inizio delle operazioni peritali alle parti, in data 04/03/2016, in sede di sopralluogo nessuno era presente, pertanto si è reso necessario fissare un secondo sopralluogo in data 17/03/2016; in tale occasione era presente il debitore esecutato che ha richiesto alla sottoscritta di rimandare le operazioni peritali ad altra data per motivi di salute; è stato pertanto fissato telefonicamente un sopralluogo in data 06 Aprile 2016. A tale sopralluogo era presente il coniuge del debitore esecutato che si è mostrato disponibile a favorire le operazioni peritali (**Allegato 1**).

Relativamente al mandato conferitomi, si può relazionare come segue.

- a) ***Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.***

Al fine di poter meglio descrivere i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, nonché offrire immediato riscontro degli elementi maggiormente significativi emersi nel corso delle indagini, durante le operazioni peritali il sottoscritto C.T.U. ha acquisito una dettagliata documentazione fotografica **(Allegato 2)** ed ha effettuato un accurato rilievo geometrico diretto dei luoghi e degli immobili in questione **(Allegato 3- Elaborato grafico 1)**.

Sono stati inoltre acquisiti i dati catastali degli immobili da stimare, nonché accertati i confini, la proprietà, la provenienza e la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore **(Allegato 4)**.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE – Il C.T.U. ha potuto appurare che l'immobile per cui si procede è ubicato nel Comune di Paternò (Ct), all'interno di uno stabile costituito da tre elevazioni fuori terra, al quale si accede dal civico n.12 di via Tevere **(foto n. 1)**.

L'immobile, nella fattispecie, ha le seguenti caratteristiche.

- Il) Appartamento posto al piano terra dello stabile con accesso diretto dalla via Tevere n. 10.

L'appartamento è costituito da un ingresso-salotto (di mq 13,8) a cui si accede sia direttamente dalla via Tevere n.12, sia tramite piccolo androne condominiale cui si accede dalla via Tevere n. 10 **(foto n.2/b)**, una stanza

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

dott. ing. Arianna Ragusa

Via G. Morandi n.2- 95027, San Gregorio di Catania (CT) - Tel/ Fax 095 7179743; cell 3475175502

mail: anannaragusa@alice.it - pec: arianna.ragusa@ingpec.eu

adibita a camera da letto (di 18,2 mq, **foto n.3**), una cucina-soggiorno (di 16,4 mq, **foto n. 4**), una lavanderia-ripostiglio (di 6,9 mq, **foto n. 5**), un disimpegno (di 3,3 mq, **foto n.6**) e un servizio igienico (di 5,0 mq, **foto n.**

7). La cucina presenta una porta che conduce ad un corridoio lungo e stretto (di 7,3 mq, **foto n.8**) che collega il vano scala condominiale ad un pozzo luce su cui affacciano wc, lavanderia e cucina, così come meglio si evince dall' **Allegato 3- Elaborato grafico 1**.

L'altezza netta interna media (da pavimento a soffitto), in tutti gli ambienti, è di circa 3,50 m.

La struttura portante dell'intero stabile, e quindi anche dell'appartamento, è mista con solai e scale di collegamento in latero cemento e tamponamenti in muratura portante ; i pavimenti e il battiscopa dei vani sono in gres, mentre i rivestimenti murari del servizio igienico sono in maiolica; le murature interne (ad eccezione di quelle del servizio igienico) sono intonacate; i soffitti sono tutti tinteggiati; gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni in ferro con vetro semplice. La porta che dall' androne condominiale conduce all'immobile è in ferro (foto **n.2/b**)

DATI CATASTALI E CONFINI – Per quanto risulta dalla documentazione catastale, l'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Paternò con i seguenti dati:

DATI CATASTALI /CONFINI – IMMOBILE II

Locale	N.C.E.U.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Reddita
Appartamento	Paternò	49	300	5	A/2	3	4,5 vani	€ 325,37
Indirizzo/ Piano	Via Tevere n. 10 n. 12 piano TERRA.							
Intestatario/ i	DEBITORE ESECUTATO						Proprietà per 1/1	
Confini	Nord		Confine su altra ditta					

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

dott. ing. Arianna Ragusa

Via G. Morandi n.2- 95027, San Gregorio di Catania (CT) - Tel/ Fax 095 7179743; cell 3475175502

mail: anannaragusa@alice.it - pec: arianna.ragusa@ingpec.eu

	Sud	Confine su altra ditta
	Est.	Confine su altra ditta
	Ovest	Affaccio su via Tevere

CONFORMITÀ DEI DATI DEL SOPRALLUOGO CON QUELLI IN ATTI – Dall'esame dei dati riportati nella documentazione catastale (**Allegato 4**) il C.T.U. ha accertato la loro *conformità* rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

- 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 note di trascrizione), 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.**

Dall'esame della documentazione prodotta agli atti, il C.T.U. conferma che il pignoramento ha colpito quote spettanti il debitore esecutato.

Inoltre è stata verificata la correttezza e la corrispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e quelli della relativa nota di trascrizione.

- 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;

Alla data di aggiornamento delle certificazioni catastali effettuate dal sottoscritto C.T.U. (**Allegato 4**), l'immobile risulta intestato al debitore esecutato per i 1/1. Attualmente il debitore esecutato è in regime di comunione dei beni, anche se si specifica che al momento dell'acquisto lo stesso non risultava coniugato.

d) Accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Dagli accertamenti presso i competenti Registri Immobiliari, si evince che per l'immobile oggetto dell'esecuzione per cui si procede, risulta trascritta la piena proprietà

a favore del: **Debitore esecutato;**

a seguito di: **Atto notarile pubblico** del 24/07/2009, a rogito del dottor Giuseppe Reina, notaio in Catania;

registrato a: **Catania;**

con: **Nota di trascrizione** del 28/07/2009, al nn. R.G. 44392 e R.P n. 27766 e presentazione n. 184.

Ai proprietari precedenti era pervenuto per atto ai rogiti del notaio Angelo Lo Jacono da Paternò in data 8 Settembre 1960, trascritto il 19 Settembre 1960 ai nn.

28308/22749 e

Dalla documentazione presentata e come riportato nel certificato notarile, **la continuità delle trascrizioni** nel ventennio anteriore alla data di registrazione del pignoramento è **verificata**.

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;

Ritenuta sufficiente la documentazione prodotta, il C.T.U. non ritiene necessario segnalare alcuna impossibilità nel procedere alla stesura della presente perizia tecnica.

f) Accerti se sui beni gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi, elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.

Dall'esame dei competenti Registri Catastali ed Immobiliari, si evince che a carico dell'unità immobiliare sopra descritta, costituente l'intero del bene per cui si procede, dal 1 Ottobre 1990 al 13/04/2016, l'immobile risulta libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti registri, ad eccezione di quanto sotto riportato:

TRASCRIZIONI/ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (DA CANCELLARE) - IMMOBILI

Trascrizioni	Pignoramento, trascritto presso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data 05/06/2013 ai nn. 30866/25208 a favore di BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO SPA - con sede legale a Roma, C.F. 05852011005, contro il debitore esecutato.
--------------	---

- 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;*

Dagli accertamenti effettuati dalla sottoscritta C.T.U. presso il competente Ufficio del Territorio di Catania, nonché dal rilievo degli immobili (**Allegato 3**) per cui si procede è possibile confermarne l'avvenuto accatastamento dell'immobile.

- h) Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.*

In merito all'appartamento è possibile affermare che esso insiste su un terreno sito in Paternò, in catasto terreni al foglio 49, particella 300/5, il quale nelle previsioni del vigente strumento urbanistico approvato con D.Dir. del 28 Luglio 2014 dell'Assessorato Territorio e Ambiente (di approvazione di variante al piano regolatore generale del Comune di Paternò, pubblicato sulla Gazzetta ufficiale della Regione Siciliana n. 37 del 05/09/2014), ricade in zona **ZB1** (zona residenziale consolidata art.36 N:T.A.). Si precisa inoltre che la particella 300 del foglio 49 ricade all'interno di un'area di "**Interesse Archeologico**" ai sensi della legge 8 Agosto 1985, n. 431, giusta comunicazione n. 2442/III del 17 Agosto 1994 della

Soprintendenza ai beni Archeologici, nonché all' interno dell' area di " **Riserva Idrica**" definita ai sensi del D.A. 1460/1983, (Allegato 5).

- 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.*

In merito alla conformità dei fabbricati alle vigenti norme urbanistico-edilizie il C.T.U., a seguito di indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paternò, ha potuto appurare quanto segue.

L'intera unità immobiliare in oggetto è stata realizzata, ai fini della legge 47/1985, in conformità a **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2148** rilasciata dal Comune di Paternò in data 11 Gennaio 2007.

- ii) *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^a 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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.

La sottoscritta ha potuto verificare, presso gli uffici competenti, che per l'immobile per cui si procede è stata presentata richiesta di sanatoria edilizia ai sensi della legge 47/1985, per la quale è stata rilasciata Concessione in Sanatoria n. 2148 in data 11 Gennaio 2007 dal Comune di Paternò.

k) Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, 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).

Al sopralluogo, effettuato in data 06/04/2016, l'immobile per cui si procede risultava occupato dal debitore esecutato e dal suo coniuge; il coniuge ivi consentiva alla sottoscritta C.T.U. l'accesso, allo scopo di poterne eseguire i necessari rilievi metrici e fotografici.

- d) 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 trovano, 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*

TIPOLOGIA - La tipologia dell'unità immobiliare è tecnicamente identificata come "casa in linea", ovvero appartamento facente parte di un edificio condominiale, raggiungibile tramite corpo scala di uso comune ad uno o più appartamenti (oltre quello interessato) al medesimo livello.

CONTESTO - L'appartamento, come detto, si trova al piano terra di uno stabile a tre elevazioni fuori terra. L'intero stabile, nell'insieme, non presenta particolari, segni

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

dott. ing. Arianna Ragusa

Via G. Morandi n.2- 95027, San Gregorio di Catania (CT) - Tel/ Fax 095 7179743; cell 3475175502

mail: anannaragusa@alice.it - pec: arianna.ragusa@ingpec.eu

distintivi, né è dotato di servizi accessori di rilievo; inoltre, non presenta spazi condominiali fruibili dai condomini. I collegamenti stradali minori a servizio della zona sono soddisfacenti ed in discreto stato manutentivo. Il raggiungimento dei centri abitati di maggiore interesse è parecchio agevole così come le arterie di collegamento alle strade principali (l'immobile è ubicato in un' area di interesse storico, a valle del Castello Normanno).

SUPERFICI/VANI/DESTINAZIONE D'USO - L'immobile ha una superficie totale coperta pari a **105,8 mq**; i vani catastali sono 4,5, l'altezza prevalente da soffitto a pavimento è di 3,50 m. La destinazione d'uso catastale è civile abitazione (A/2).

ANNO DI COSTRUZIONE/STATO DI CONSERVAZIONE - Dall'esame dell' atto di compravendita il C.T.U. ha potuto appurare che l'immobile venne realizzato antecedentemente al 1967.

Per ciò che attiene lo stato di conservazione globale dell'intero immobile per cui si procede è possibile osservare quanto segue.

- In buone condizioni di conservazione si trovano gli ambienti abitati dell'appartamento. Gli infissi interni in legno tamburato e quelli esterni in ferro sono in buone condizioni, ad eccezione della finestra del vano cucina che presenta gli imbotti deteriorati (**foto n. 9**). La pavimentazione ed i rivestimenti, nel complesso, si presentano in condizioni di conservazione soddisfacenti (**foto n. 2, 3, 4, 5, 7 e 8**). Infine, discreto risulta lo stato di conservazione generale del prospetto (**foto n. 1**).

- Oltre alle condizioni generali di conservazione dell'intero immobile, sono stati attenzionati gli impianti di cui è esso è dotato, ovvero l'impianto elettrico

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

dott. ing. Arianna Ragusa

Via G. Morandi n.2- 95027, San Gregorio di Catania (CT) - Tel/ Fax 095 7179743; cell 3475175502

mail: ariannaragusa@alice.it - pec: arianna.ragusa@ingpec.eu

e l'impianto idrico, tutti in discrete condizioni di funzionalità allo stato attuale. Non è presente invece alcun impianto di riscaldamento.

- La produzione di acqua calda è garantita da un piccolo boiler elettrico disposto nel vano bagno.

Dal punto di vista igienico-sanitario è stato riscontrato che, poiché le stanze dell'immobile sono disposte in modo "stanza retro stanza" *l'illuminazione, la ventilazione e la salubrità di tali risultano inadeguate*, in modo particolare quelle del vano letto e del vano cucina (la stanza da letto ad esempio non presenta alcuna finestra).

- Nelle pratiche edilizie esaminate non è stata rinvenuta alcuna dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto elettrico.
- Le pareti della zona ingresso-salone, così come quelle della stanza da letto, e della cucina, risultano rivestite da un pannello di cartongesso (per un'altezza di 1,50 m nel salone e per un'altezza di 2,20 m nella stanza da letto e nella cucina). Tale accorgimento, a detta del coniuge del debitore esecutato, è stato preso per "occultare" le tracce di umidità di risalita provenienti dal terreno. Sono pure presenti delle griglie di aerazione al fine di favorire la ventilazione delle pareti (**foto n. 10**).
- Tracce di umidità si sono osservate pure nelle pareti e nel soffitto del locale wc (**foto n. 11**)

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE - Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alla norma UNI 10750 secondo la quale:

- Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

dott. ing. Arianna Ragusa

Via G. Morandi n.2- 95027, San Gregorio di Catania (CT) - Tel/ Fax 095 7179743; cell 3475175502

mail: anannaragusa@alice.it - pec: arianna.ragusa@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali;

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui all'ultimo punto deve essere considerata al 100%.

- Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

CONSISTENZA REALE E COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI IN STIMA

LOCALE	Superfici coperte	Superfici commerciali
Superfici coperte appartamento	105,80	105,80
Giardino di proprietà	0,00	0,00
Pozzo-luce	8,80	3,08
Balconi e terrazze	0,00	0,00
TOTALE	114,60	108,88

m) ***Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria.***

CONSISTENZA REALE E COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI IN STIMA - A seguito delle misurazioni effettuate durante la fase di rilievo metrico degli immobili in stima

(Allegato 3), è stata effettuata la determinazione della loro *consistenza reale*, ovvero

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

dott. ing. Arianna Ragusa

Via G. Morandi n.2- 95027, San Gregorio di Catania (CT) - Tel/ Fax 095 7179743; cell 3475175502

mail: anannaragusa@alice.it - pec: arianna.ragusa@ingpec.eu

dei metri quadrati totali da essi occupati, ivi comprese le murature perimetrali esterne (superfici coperte). Note le superfici (coperte), è stato possibile determinare la *consistenza commerciale* degli immobili (secondo la norma UNI 10750) quale somma di tali superfici, corrette tramite opportune percentuali riguardanti l'incidenza e l'importanza di ciascuna superficie rispetto all'insieme. E precisamente:

CONSISTENZA REALE E COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI IN STIMA

LOCALE	Superfici coperte	Superfici commerciali
Superfici coperte appartamento	105,80	105,80
Giardino di proprietà	0,00	0,00
Pozzo-luce	8,80	3,08
Balconi e terrazze	0,00	0,00
TOTALE	114,60	108,88

VALORE MEDIO AL MQ PER IMMOBILI SIMILI A QUELLI IN STIMA – Tenendo conto:

- che l'intera unità immobiliare è sita nel Comune di Paternò, in zona periferica ma ben collegata alla città;
- della tipologia dell'immobile in stima;
- del periodo di realizzazione del fabbricato;
- che l'unità immobiliare si presenta in uno stato generale di conservazione buono, ovvero non sono necessari interventi di ripristino/manutenzione per consentirne un immediato utilizzo;
- che lo scrivente ha effettuato indagini sulle quotazioni di mercato unitarie della zona, nonché esame delle più recenti quotazioni fornite dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale;

sono state assunte quotazioni di mercato medie unitarie, per costruzioni "simili" (per età, qualità e stato) a quelle in stima, rispettivamente pari a **600,00 €/mq**.

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

dott. ing. Arianna Ragusa

Via G. Morandi n.2- 95027, San Gregorio di Catania (CT) – Tel/ Fax 095 7179743; cell 3475175502

mail: anannaragusa@alice.it – pec: arianna.ragusa@ingpec.eu



METODO DI STIMA E COEFFICIENTI CORRETTIVI – Nel caso specifico, il metodo con cui è stata condotta la stima è quello della cosiddetta *stima mista*. Si è voluto, quindi, offrire la possibilità di stimare i beni in esame mettendo in rapporto le valutazioni scaturite dalla *procedura comparativa* (A), con il risultato derivante da un *procedimento indiretto* attraverso il valore locativo unitario (B). Avendo a questo punto a disposizione i due risultati (stima A e stima B), il più probabile valore di mercato degli immobile in oggetto è stato ottenuto mediando le valutazioni calcolate attraverso i due procedimenti. Tramite l'uso di opportuni coefficienti correttivi, inoltre, è stato tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da valutare. Nel seguito sono stati riportati i coefficienti correttivi presi in considerazione per il caso specifico, con i relativi intervalli di variabilità, e le tabelle relative al calcolo dei valori di mercato secondo i due procedimenti sopra detti.

TABELLA DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI

VARIABILITÀ	DESCRIZIONE
K1=0,70-1,20 ¹	Piano
K2=0,90-1,10 ²	Stato conservativo appartamento
K3=0,95-1,00 ³	Affaccio
K4=0,93-1,00 ⁴	Esposizione
K5=0,95-1,10 ⁵	Altezza soffitti

¹ CON ASCENSORE: 0,70 seminterrato; 0,90 terra; 0,92 rialzato; 0,95 primo; 0,98 secondo; 1,00 terzo; 1,03 quarto e successivi; 1,20 attico.

SENZA ASCENSORE: 0,70 seminterrato; 0,90 terra; 0,91 rialzato; 0,93 primo; 0,90 secondo; 0,85 terzo; 0,80 quarto e successivi; 0,95 attico.

² 0,90 da ristrutturare totalmente; 0,95 da ristrutturare parzialmente; 1,00 abitabile non ristrutturato; 1,05 ristrutturato da più di 10 anni; 1,10 ristrutturato recentemente.

³ 0,95 su un solo lato; 0,98 su due lati; 1,00 su tre o più lati.

⁴ 0,93 non assoluta; 0,95 scarsamente assoluta; 1,00 discretamente assoluta.

⁵ 0,95 inferiore a 290 cm; 1,00 tra 290 e 320 cm; 1,05 superiore a 320 cm.



STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

dott. ing. Arianna Ragusa

Via G. Morandi n.2- 95027, San Gregorio di Catania (CT) - Tel/ Fax 095 7179743; cell 3475175502

mail: anannaragusa@alice.it - pec: arianna.ragusa@ingpec.eu



K6=0,90-1,10 ⁶	Vista
K7=0,95-1,05 ⁷	Tipologia edificio
K8=1,00-1,02 ⁸	Stato conservativo edificio
K9=1,00-1,10 ⁹	Spazi condominiali
K10=1,00-1,50 ¹⁰	Appartamento portiere
K11=1,00-1,50 ¹¹	Box auto



A) STIMA DIRETTA

	Superf. comm.	€/mq.	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	K10	K11	Coeff. glob.	TOTALI
Appartamento I1	108,88	610,00	0,90	0,90	0,95	0,95	1,05	0,95	0,95	1,00	1,00	1,00		0,6782	€ 45.040,79
TOTALE															€ 45.040,79

B) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

	Sup. comm.	Loc./mq.	Coeff. glob.	Locaz. Mens.	R. A. L.	R. A. N.	TOTALI
Appartamento I1	108,88	€ 2,70	0,6782	€ 199,37	€ 2.392,49	€ 1.794,37	€ 44.859,27
TOTALE	108,88					4,00%	€ 44.859,27

Le detrazioni (25%) sono per imposte, tasse, manutenzione, assicurazione, sfiti e oneri diversi

VALORE DI MERCATO PIÙ PROBABILE DEGLI IMMOBILI IN STIMA – Premesso quanto sopra, nonché tenuto conto dei calcoli elaborati, a conclusione della presente stima si dichiara che:

- il più probabile valore di mercato dell'appartamento, ubicato nel Comune di Paternò (Catania), via Tevere n. 10/12, identificato al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 49, particella 300, subalterno 5, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 325,37, piano terra, è pari a **€ 44.950,03 IN CIFRA TONDA: € 45.000,00 (quarantacinquemilaeuro)**.

⁶ 0,95 prevalentemente ostacolata; 1,00 prevalentemente libera; 1,10 su verde o panoramica.

⁷ 0,95 intensivo; 1,00 non intensivo; 1,10 di pregio.

⁸ 0,95 scadente manutenzione; 1,00 media manutenzione; 1,05 buona manutenzione.

⁹ 1,00 senza rilevanti spazi comuni; 1,02 con rilevanti spazi comuni.

¹⁰ 1,00 senza appartamento per il portiere; 1,03 con appartamento per il portiere.

¹¹ 1,20-1,50 zone con impossibilità di parcheggio (1,00-1,25 se a livello inferiore al 1° piano interrato); 0,90-1,30 zone con difficoltà di parcheggio (0,80-1,20 se a livello inferiore al 1° piano interrato); 0,65-0,90 zone con facile possibilità di parcheggio (0,60-0,80 se a livello inferiore al 1° piano interrato).



- n) **Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita degli immobili e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice.**

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto della presente esecuzione (appartamento), nonché della sua ubicazione e relazioni funzionali, è ragionevole la vendita in **UN UNICO LOTTO**.

Tale lotto può essere così riassunto:

DESCRIZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

<p><i>Descrizione</i> Lotto n. 1</p>	<p>Piena proprietà di un immobile posto al piano terra di un edificio condominiale a tre elevazioni senza ascensore, sito nel Comune di Paternò, via Tevere n. 10 /12, costituito da:</p> <p>appartamento identificato al N.C.E.U. del Comune di Paternò al foglio 49, particella 300, subalterno 5, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 mq, rendita € 325,37 L'appartamento è costituito da un ingresso-salotto (di mq 13,8) a cui si accede, sia direttamente dalla via Tevere n.12, sia tramite piccolo androne condominiale (dalla via Tevere n. 10), una stanza adibita a camera da letto (di 18,2 mq), una cucina-soggiorno (di 16,4 mq), una lavanderia-ripostiglio (di 6,9 mq), un disimpegno (di 3,3 mq) e un servizio igienico (di 5,0 mq). La cucina è in collegamento con un corridoio lungo e stretto (di 7,3 mq) che collega il vano scala condominiale ad un pozzo luce su cui affacciano wc, lavanderia e cucina.</p> <p>L'altezza netta intermedia (da pavimento a soffitto), in tutti gli ambienti, è di circa 3,50 m.</p> <p>Le stanze dell'immobile sono disposte in modo "stanza retro stanza", pertanto l'illuminazione, la ventilazione e la salubrità di tali ambienti risultano inadeguate.</p>
---	--

- o) Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.*

Durante il sopralluogo effettuato al fine di rilevare gli elementi necessari all'espletamento del mandato, la sottoscritta C.T.U. ha acquisito una dettagliata documentazione fotografica degli ambienti interni e delle porzioni esterne degli immobili in questione, come riportato in **Allegato 2**.

- p) Accerti, nel caso si tratti di beni indivisi, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se i beni risultino comodamente divisibili, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.*

Nel caso in esame, come evincibile da quanto osservato in precedenza, la quota di pertinenza del debitori esecutato è pari a 1/1. Attualmente il debitore esecutato è in regime di comunione dei beni, anche se si specifica che al momento dell'acquisto lo stesso non risultava coniugato.

- 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*

Il C.T.U. ha accertato che l'unico bene pignorato consiste in un appartamento, ubicato nel Comune di Paternò (Catania), via Tevere n. 10 /12 (foto da n. 1 a n.11) identificato al N.C.E.U. del Comune di Paternò al foglio 49, particella 300,



STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

dott. ing. Arianna Ragusa

Via G. Morandi n.2- 95027, San Gregorio di Catania (CT) - Tel/ Fax 095 7179743; cell 3475175502
mail: ariannaragusa@alice.it - pec: arianna.ragusa@ingpec.eu

subalterno 5, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani. L'immobile appartiene al debitore esecutato e la quota di pertinenza è pari a 1/1.

Certa di aver espletato al meglio il mandato conferitomi e rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento, la sottoscritta C.T.U. rassegna la presente perizia tecnica, cogliendo l'occasione per ringraziarLa della fiducia accordatagli e porgendoLe cordiali saluti.

San Gregorio,

02.05.2016

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(dott. ing. Arianna Ragusa)

2. ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1 Verbale di sopralluogo.
- Allegato 2 Documentazione fotografica acquisita dal C.T.U.
- Allegato 3 Rilievo metrico diretto, effettuato dal C.T.U., dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.
→ Elaborato grafico 1: stato di fatto;
- Allegato 4 Documentazione catastale (visure e planimetrie) e ipotecaria.
- Allegato 5 Certificato di destinazione urbanistica.
- Allegato 6 Verbale di giuramento

ASTE
GIUDIZIARIE.it