

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Esecutore Dott.ssa M. FASCETTO SIMILLO

Causa iscritta al n°568 Reg. Gen. Esec. Imm. anno 2012

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

rappresentato da:
Avv. Giacomo Gargano

CONTRO:

n°02 debitori eseguiti

Consulenza Tecnica d'Ufficio
Dott. Arch. Alessandro Palma

FASCICOLO A

Allegati alla presente:

- Relazione di Consulenza Tecnica:

- Allegato n°01: Documentazione fotografica dell'immobile

Appartamento sito a Misterbianco, Via N. Lenin n°116

- da foto 01 a foto 26 -

Ill.mo Sig. Giudice Esecutore Dott.^{ma} M. FASCETTO SIVILLO

dell'Esecuzione Immobiliare Civile del Tribunale di Catania.

— Esecuzione Immobiliare n°568/2012 —

La presente relazione tecnica è composta da una premessa introduttiva, dallo svolgimento delle operazioni di consulenza, da quattro capitoli e dalle conclusioni, come di seguito specificato:

• PREMESSA;	pag. 02
• SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA;	pag. 02
• CAPITOLO I - STIMA;	pag. 04.
I.1 APPARTAMENTO IN MISTERBIANCO, VIA LENIN N°116 – PIANO SECONDO E PIANO TERZO, al N.C.E.U. foglio 14, particella 533, sub 8;	pag. 04
I.1.1. Descrizione e consistenza;	pag. 04
Titolarità del bene;	pag. 04
Provenienza;	pag. 04
Dati Catastali;	pag. 05
Regolarità edilizia;	pag. 05
Confini;	pag. 06
Descrizione;	pag. 07
Rifiniture e stato;	pag. 08
Vincoli o locazioni;	pag. 09
I.1.2. Metodo di stima e Valutazione dell'immobile;	pag. 10
• CAPITOLO 2 – IMPOSTA IVA E LEGGE 408/49 ART.13;	pag. 11
• CAPITOLO 3 – FORMALITÀ (trascrizioni ed iscrizioni) DA CANCELLARE	

C.T.U. - Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari – proc. n°568/2012

Pagina 1 di 15

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



ALLA VENDITA;..... pag. 11

• **CAPITOLO 4 – CONSIDERAZIONI E PIANO DI VENDITA;** pag. 12

• **CONCLUSIONI.** pag. 13

• **PREMESSA**

Con Atto di Pignoramento Immobiliare, notificato alle parti esegutate a mano in data 09.05.2012, su istanza della [REDACTED]

con sede a [REDACTED] in [REDACTED] rappresentata e

difesa dall'Avvocato [REDACTED] con studio in Catania al Corso Sicilia

n°56, viene sottoposta a pignoramento la seguente unità immobiliare in

piena proprietà delle due parti esegutate:

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO NEL COMUNE DI MISTERBIANCO, VIA LENIN

N°116, AL PIANO SECONDO (APPARTAMENTO) E TERZO (SOTTOTETTO), CENSITO NEL

N.C.E.U. del Comune di MISTERBIANCO, al foglio 14, particella 533, sub 8.

Con decreto del 14.11.2013 il G. E. nominava C.T.U. l'arch. Alessandro

Palma, convocandolo dinanzi a se per l'11.12.2013 alle ore 11,00 per il

conferimento dell'incarico e relativo giuramento, fissando l'udienza al

28.05.2014. Il conferimento d'incarico e relativo giuramento si è tenuto alla

su citata data, e il Giudice Esecutore ha fissato il termine di gg. 90 per il

deposito della relazione tecnica, decorrente dalla data dell'inizio delle

operazioni peritali, che hanno avuto inizio in data 23.01.2014. Pertanto il

termine massimo di consegna della propria relazione di stima è

conseguentemente fissato alla data del 23.04.2014.

• **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Come da disposizioni in ordine al proprio mandato, questo C.T.U. ha

tentato di mettersi in contatto con i debitori esegutati, **con esito**

C.T.U. - Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari – proc. n°568/2012



negativo, e pertanto ha provveduto ad inviare direttamente comunicazione formale con lettera raccomandata, convocando le parti per l'inizio delle operazioni di sopralluogo, per la data del 23.01.2014 alle ore 15,30, precisando per iscritto quanto di competenza affidatogli e dando ampie spiegazioni sullo scopo dell'incarico ricevuto. (Allegato 02 e Allegato 04) In tale data lo scrivente si recava sui luoghi e prendeva atto dell'assenza delle parti esegutate, in quanto non ebbe alcuna risposta al citofono corrispondente ai nominativi; tuttavia con la collaborazione di alcuni condomini, che consentirono l'accesso all'androne condominiale della palazzina, riuscì ad individuare al piano corrispondente l'immobile oggetto di pignoramento. Venne lasciato agli esegutati e accordi con gli stessi, un avviso con relativo biglietto da visita nella corrispondente buca delle lettere e alle ore 16,00 si rinviarono le operazioni peritali in seconda convocazioni. A seguito di contatto telefonico da parte degli esegutati, le operazioni di sopralluogo ebbero seguito alla data del 06.02.2014 ore 16,00. Giunto sui luoghi oggetto di pignoramento lo scrivente riscontrò la presenza degli esegutati che, come concordato telefonicamente, consentirono l'accesso ai luoghi. In tale occasione lo scrivente forniva doverosamente ampie spiegazioni sulla procedura d'esecuzione in atto e sul proprio operato a seguito del mandato del giudice, e parte presente s'impegnava a contattare parte procedente al fine di trovare un bonario componimento per il tramite del loro avvocato. In tale occasione lo scrivente ha verificato lo stato dei luoghi con la pianta catastale, ed ha redatto un rilievo parziale dell'immobile in quanto fu riscontrata una modesta e parziale modifica della distribuzione interna dell'appartamento. Vennero presi appunti tecnici in separati fogli ed



effettuate le necessarie riprese fotografiche sia interne che esterne. Le operazioni peritali seguirono presso il piano terzo per visionare il locale sottotetto, terrazza coperta. Anche in questo caso vennero presi appunti tecnici in separati fogli ed effettuate le riprese fotografiche. (Allegato 02) Alle ore 17,00 si conclusero le odieme operazioni di sopralluogo. Questo C.T.U. inoltre esperiva le opportune e necessarie indagini tecniche presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Misterbianco, che si sono protratte nel tempo in quanto la documentazione tecnica dell'immobile in questione (sanatoria del 1986 - Legge 47/85) non fu di facile reperimento, tanto che venne rintracciata quasi un mese dopo il primo accesso presso l'ufficio di competenza. Inoltre preventivamente e successivamente ai sopralluoghi, esperiva le opportune e necessarie presso l'Agenzia del Territorio di Catania, indagini economiche e di mercato, al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli. Le risultanze ottenute sono rassegnate nel presente elaborato, corredate dalla documentazione necessaria.

• **CAPITOLO I - STIMA:**

L.L. APPARTAMENTO IN MISTERBIANCO, VIA N. LENIN N°116 - PIANO SECONDO E PIANO TERZO, al N.C.E.U. foglio 14, particella 533, sub 8; proprietà ½ ciascuno

I.I.I. Descrizione e consistenza

Titolarietà del bene: ai debitori esegutati la proprietà ½ ciascuno, come da certificazione notarile agli atti.

Provenienza: da certificazione notarile agli atti, il bene pervenne ad uno degli esegutati per $\frac{2}{10}$ indivisi, per atto di successione di [redacted] del

[redacted] Den. 5 - Vol. 2261 Uff. Succ. di Catania) e in parte per atto di

C.T.U. - Tribunale di Catania - Sezione Esecuzioni Immobiliari - proc. n°568/2012



successione da [redacted] del [redacted] (Den. 6 - Vol. 2261

Uff. Succ. di Catania) trascritta presso la C. dei RR. II. di Catania il

20.10.1988 ai nn. 39725/30133 e Den. 5 - Vol. 2846 Uff. Reg. Succ. di

Catania; per $\frac{1}{10}$ indivisi per atto di compravendita del 19.06.2007 Notaio M.

C. Agosta in Catania, trascritto presso la C. dei RR. II. di Catania il

16.07.2007 ai nn. 51768/29934, da potere di:

Sigg. [redacted] nata ad [redacted]

nata a [redacted] [redacted] nato a [redacted] il

11.10.1956 e [redacted] nato ad [redacted] A loro volta

ai suddetti pervenne *in parte*, per averlo realizzato su area pervenuta per

successione, sopra citata, da [redacted] e [redacted]

Lo stesso bene pervenne all'altro esecutato per $\frac{1}{10}$ indivisi, per atto di

compravendita del 19.06.2007 Notaio M. C. Agosta in Catania, trascritto

presso la C. dei RR. II. di Catania il 16.07.2007 ai nn. 51768/29934.

(Certificazione notarile agli atti)

Dati Catastali: Immobile identificato al N.C.E.U. Comune di

Misterbianco, Via Nikolaj Lenin n°116, piano secondo e terzo, Foglio 14,

Particella 533, sub 8, Categoria A/3, Classe 7, Consistenza 6 vani, Rendita

€371,85. Si è rilevata una diversa distribuzione interna di alcuni ambienti, di

modesta entità tale da non dovere aggiornare la pianta catastale in atti. (Allegato

03.01, 03.02, 03.03, 03.04)

Regolarità edilizia: dalle ricerche effettuate dallo scrivente presso gli uffici

tecnici e archivi progetti di competenza risulta quanto segue:

In ordine alle **complesse e lunghe indagini** svolte presso l'Ufficio

Tecnico Comunale di Misterbianco, nell'archivio si è rilevata in atti la

C.T.U. - Tribunale di Catania - Sezione Esecuzioni Immobiliari - proc. n°568/2012



presentazione di una istanza di Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 -

protocollo N. 8272 del 01.04.1986 in ditta di [REDACTED] riguardante

l'immobile in oggetto. Dalle consultazioni con il tecnico di riferimento, arch.

[REDACTED] dell'ufficio sanatorie, in ordine alla suddetta pratica di sanatoria è

stato "ricostruito" verosimilmente quanto segue:

- La pratica appare completa di elaborati tecnici a meno da dovere ancora presentare, autorizzazione allo scarico completa di grafici, relazione geologica e versamento per il sanitario. Costo verosimilmente presunto pari ad € 580,00;
- Da dovere presentare in originale i versamenti effettuati (presenti solo in copia);
- L'ufficio ha calcolato che gli oneri concessori a conguaglio sino all'anno 1996, pari ad £ 1.012.000 e per l'oblazione a conguaglio sempre all'anno 1996, pari a £ 1.349.280; pertanto ad oggi è verosimile che tra sanzioni amministrative e interessi legali previsti, tali importi verrebbero a determinarsi a circa € 4.000,00;
- Da dovere ancora versare, € 200,00 per dritti di segreteria;
- Da dovere ancora versare, € 262,00 per successiva trascrizione della concessione edilizia in sanatoria, oltre a n°2 marche da bollo da € 14,62.

Pertanto per le ragioni sopra esposte, sull'immobile in questione si può

affermare che verosimilmente ad oggi gravano oneri per circa € 5.071,24

per il completamento della sanatoria. Che per l'intera fabbrica edilizia di cui

fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, l'epoca di ultimazione dei

lavori risale all'anno 1986. (Allegato 03.05)

Confini: l'appartamento confina a ovest con via Lenin, a sud con

C.T.U. - Tribunale di Catania - Sezione Esecuzioni Immobiliari - proc. n°568/2012



androne condominiale, a est con via M. Machiavelli, a nord con altra proprietà non meglio identificata. (Allegato 03.03, 03.04)

Descrizione: L'appartamento oggetto della presente stima, si trova al piano secondo di una fabbrica edilizia con struttura intelaiata in c.a., composta da tre elevazioni fuori terra, costruita intorno agli anni 1985/86, nella zona di "linen" del Comune di Misterbianco, ove è presente un fitto tessuto edilizio simile, e più precisamente al civico 116 di via Nikolaj Lenin.

Tutta l'area circostante è urbanizzata e presenta una prevalenza di edifici condominiali simili ad uso residenziale. Percorrendo la via N. Lenin al civico 116, si raggiunge un cancello d'ingresso all'androne condominiale della fabbrica edilizia, nel quale è contenuta una scala che conduce ai piani, primo, secondo e terzo di copertura. Quindi salendo dalla scala si raggiunge il pianerottolo di piano secondo dal quale, attraverso il portoncino d'ingresso all'appartamento, si accede al vano d'ingresso all'appartamento in questione.

(Allegato 1 - da foto 01 a 08) Detto vano d'ingresso è direttamente collegato con un lungo disimpegno, dal quale si raggiungono, un ampio vano soggiorno, due vani camere da letto di cui una matrimoniale, un vano ripostiglio, il vano servizio igienico, il vano lavanderia e un ampio vano cucina. Tutti gli ambienti presentano aperture verso l'esterno, avendo tre balconi di cui uno parzialmente verandato. (Allegato 01 - da foto 09 a 20) Al piano terzo,

proseguendo per la rampa di scala condominiale, si raggiunge dal pianerottolo un vano sottotetto di pertinenza dell'appartamento in questione, che è utilizzato come locale di sgombero/locale vasche idriche di pertinenza dell'appartamento in questione. (Allegato 01 - da foto 21 a 26) L'intero

appartamento è inserito nel fabbricato edilizio condominiale sopra citato, la



cui epoca di ultimazione lavori risale a circa all'anno 1986.

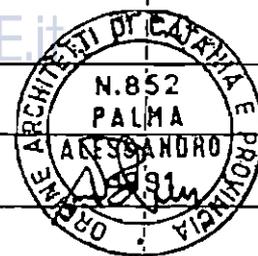
Ha un'altezza interna pari a mt. 3,00, ed appare allo stato attuale in un discreto stato di mantenimento. La superficie utile dell'appartamento al netto dei muri interni e perimetrali è pari a mq. 100,87, i tre balconi hanno una superficie reale utile di mq. 11,06, mentre la parte verandata di uno di questi presenta una superficie reale di mq. 3,17. La superficie utile del piano sottotetto utilizzato come locale di sgombero/locale vasche idriche è pari a mq. 104,96. (Allegato 03,04)

Appartamento al piano secondo, di vani utili cinque, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), composto da: un vano d'ingresso + un ampio vano di soggiorno + due vani camere da letto di cui una matrimoniale + vano cucina abitabile + un servizio igienico + un vano lavanderia, + tre balconi diversamente orientati di cui uno parzialmente verandato.

La superficie utile dell'appartamento al netto dei muri è pari a mq. 100,87, i tre balconi hanno una superficie reale utile di mq. 11,06, mentre la parte verandata di uno di questi presenta una superficie reale di mq. 3,17. La superficie utile del piano sottotetto utilizzato come locale di sgombero/locale vasche idriche è pari a mq. 104,96.

LA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'INTERO IMMOBILE È PARI A MQ. 136,67. (Allegato 03,03, 03,04)

Rifiniture e stato: Le condizioni dell'appartamento in questione sono discrete, in relazione al suo stato di mantenimento e conservazione. Si sono rilevate le seguenti caratteristiche e rifiniture:



✓ la pavimentazione dell'intero appartamento è in mattonelle di clinker

ceramico dalle dimensioni di cm. 33x33 - (in buono stato di mantenimento);

✓ la pavimentazione e il rivestimento parietale nel servizio igienico è in

mattonelle di gres porcellanato dalle dimensioni di cm. 20x20 per

un'altezza del rivestimento parietale di mt. 2,00 (dim. cm. 30x20) - (in

buono stato di mantenimento);

✓ la pavimentazione e il rivestimento parietale nella lavanderia è in

mattonelle di gres porcellanato dalle dimensioni di cm. 45x45 per

un'altezza del rivestimento parietale di mt. 2,00 (dim. cm. 20x20) - (in

buono stato di mantenimento);

✓ il rivestimento parietale della parete della cucina è in mattonelle di gres

porcellanato dalle dimensioni di cm. 24x20 - (in buono stato di mantenimento);

✓ le pareti sono tinteggiate con idropittura e smalti con effetti spatolati -

(in discreto stato di mantenimento);

✓ gli infissi estemi sono in lamierino zincato sagomato e verniciato, con

lastra di vetro - (in discreto stato di mantenimento);

✓ porte interne in legno massello in ciliegio - (in buono stato di mantenimento);

✓ non è presente l'impianto di riscaldamento;

✓ l'impianto idrico è sottotraccia - (in buono stato di mantenimento);

✓ l'impianto elettrico è a norma 46/90 - certificazione dichiarata dai

presenti;

✓ il vano sottotetto è in uno stato di mantenimento definibile "grezzo"

(pavimentazione e pareti);

✓ la copertura dello stesso è in lastre di etemit.

Vincoli o locazioni: l'immobile è regolarmente abitato dagli esecutati.

C.T.U. - Tribunale di Catania - Sezione Esecuzioni Immobiliari - proc. n°568/2012



1.1.2 Metodo di stima e Valutazione dell'immobile

Il metodo di stima adoperato per l'immobile di cui sopra, consiste nel ricavare il valore da attribuire a tale bene, dalla media dei valori ottenuti sulla base di due metodi di stima, quali quello della stima diretta sintetica e quello della stima tramite capitalizzazione del reddito dell'immobile considerato. Il primo si basa su un prezzo corrente di mercato stabilito per unità di misura (metro quadrato), con riferimento alla zona d'ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche e allo stato di manutenzione dello stesso. Il secondo, consiste nel determinare il valore capitale dell'immobile, basandosi sul reddito che esso può presumibilmente dare.

Per valutare l'unità immobiliare (appartamento "A/3" – abitazioni di tipo economico) questo C.T.U., ha tenuto conto dell'area periferica in cui è ubicato, delle non cattive condizioni di mantenimento dell'intera fabbrica edilizia di cui fa parte soprattutto delle parti interne condominiali, dell'epoca della sua edificazione, delle sue discrete rifiniture interne, del discreto stato complessivo di mantenimento dell'abitazione allo stato attuale, dello stato tecnico amministrativo in atto presso l'ufficio tecnico, ed inoltre dei prezzi di mercato della zona per gli immobili simili ad abitazioni di tipo economico, categoria catastale A/3 (ricerca di mercato sul territorio), con caratteristiche simili a quello in oggetto, oltre a tenere conto/confronto della Banca dati OMI delle Quotazioni Immobiliari attuali dell'Agenzia del Territorio – (OMI – 2° semestre anno 2013 attualmente in vigore).

Stima diretta sintetica

Il sottoscritto ritiene di potere valutare l'unità immobiliare al prezzo unitario di € 1.050,00 per metro quadrato. (– OMI – 2° semestre anno 2013 e ricerca di mercato)

Da cui avremo: superficie commerciale totale di mq. 136,67 (Allegato 03.04)



$$\text{mq. } 136,67 \times \text{€}/\text{mq. } 1.050,00 = \underline{\underline{\text{€ } 143.503,50 \text{ (A)}}$$

Stima in base al reddito

Considerando nello stato in essere, per l'unità immobiliare un canone mensile di € 450,00 si ha un reddito annuo lordo di:

$$\text{€ } 450,00 \times 12 \text{ mesi} = \underline{\underline{\text{€ } 5.400,00}}$$

Considerando il 30% di spese di manutenzione, imposta fondiaria, ecc., si ha un reddito annuo netto di:

$$\text{€ } 5.400,00 - 30\% = \underline{\underline{\text{€ } 3.780,00}}$$

Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,5% il valore sarà di:

$$\text{€ } 3.780,00 / 0,035 = \underline{\underline{\text{€ } 107.999,99 \text{ (B)}}$$

Mediando i due valori ottenuti dalle due stime, avremo:

$$\frac{1}{2} (A+B) = \frac{1}{2} (\text{€ } 143.503,50 + \text{€ } 107.999,99) = \underline{\underline{\text{€ } 125.751,75}}$$

€ IN CIFRA TONDA € 126.000,00 - VALORE COMMERCIALE

APPARTAMENTO (CATEGORIA A/3 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO)

• CAPITOLO 2 – IMPOSTA IVA E LEGGE 408/49 ART.13

Questo C.T.U. ha accertato che l'immobile oggetto della presente stima, non è assoggettabile all'Imposta Valore Aggiunto, in quanto non si tratta di cessione di bene nell'esercizio d'impresa. Inoltre ai sensi del D.M. 07.01.1950, della circolare del Min. delle Finanze 23.12.1950 n°4496UL e del D.M. 02.08.1969, l'immobile stimato di cui sopra non presenta caratteristiche di costruzione di lusso.

• CAPITOLO 3 – FORMALITÀ (trascrizioni ed iscrizioni) DA CANCELLARE ALLA VENDITA

Come da certificazione notarile agli atti, la continuità delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli nel ventennio anteriore alla data di registrazione del



pignoramento risulta verificata, e le formalità da cancellare col decreto di

trasferimento, sono le seguenti:

trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

✓ Ipoteca volontaria a favore della General Electric Capital Bank S.p.a., per

€286.000,00 (sorte capitale €159.000,00) trascritto alla Conservatoria

dei Registri Immobiliari di Catania il 26.05.2008, ai nn°40468/22915;

(Certificazione notarile agli atti)

✓ Pignoramento immobiliare a favore della GE Capital Servizi Finanziari

S.p.a., trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il

16.07.2012, ai nn°35818/29176; (Certificazione notarile agli atti)

• CAPITOLO 4 – CONSIDERAZIONI E PIANO DI VENDITA

Da quanto accertato ed esposto nei capitoli precedenti, dopo approfondite

valutazioni sull'appetibilità commerciale del bene periziato, si suggerisce la

vendita in un UNICO LOTTO DI VENDITA, così come di seguito

descritto:

APPARTAMENTO IN MISTERBIANCO, VIA LENIN N°116, AL PIANO

SECONDO E PIANO TERZO, CENSITO NEL N.C.E.U. del Comune di

MISTERBIANCO foglio 14, particella 533, sub 8.

Appartamento al piano secondo, di vani utili cinque, categoria

catastale A/3 (abitazione di tipo economico), composto da: un vano

d'ingresso + un ampio vano di soggiorno + due vani camere da

letto di cui una matrimoniale + vano cucina abitabile + un

servizio igienico + un vano lavanderia, + tre balconi

diversamente orientati di cui uno parzialmente verandato. La

superficie utile dell'appartamento al netto dei muri è pari a



mq. 100,87, i tre balconi hanno una superficie reale utile di mq. 11,06, mentre la parte verandata di uno di questi presenta una superficie reale di mq. 3,17. La superficie utile del piano sottotetto utilizzato come locale di sgombero/locale vasche idriche è pari a mq. 104,96. LA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'INTERO IMMOBILE È PARI A MQ. 136,67. (Allegato 03.03, 03.04)

VALORE COMMERCIALE APPARTAMENTO €126.000,00

(CATEGORIA A/3 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO)

• CONCLUSIONI

Si riporta di seguito un riepilogo sintetico di quanto esposto nei precedenti capitoli:

✓ Il VALORE COMMERCIALE del compendio pignorato APPARTAMENTO

(CATEGORIA A/3 ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO) in relazione alla propria appetibilità commerciale è PARI AD €126.000,00 come di seguito descritto:

APPARTAMENTO IN MISTERBIANCO, VIA LENIN N°116, AL PIANO

SECONDO E PIANO TERZO, CENSITO NEL N.C.E.U. DEL COMUNE DI

MISTERBIANCO FOGLIO 14, PARTICELLA 533, SUB 8 - descrizione:

Appartamento al piano secondo, di vani utili cinque, categoria catastale A/3

(abitazione di tipo economico), composto da: un vano d'ingresso + un ampio vano di

soggiorno + due vani camere da letto di cui una matrimoniale + vano cucina

abitabile + un servizio igienico + un vano lavanderia, + tre balconi diversamente

orientati di cui uno parzialmente verandato. La superficie utile

dell'appartamento al netto dei muri è pari a mq. 100,87, i tre balconi hanno

una superficie reale utile di mq. 11,06, mentre la parte verandata di uno di



questi presenta una superficie reale di mq. 3.117. La superficie utile del piano

sottotetto utilizzato come locale di sgombero/locale vasche idriche è pari a mq.

104,96. LA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'INTERO IMMOBILE È PARI A MQ. 136,67.

(Allegato 03.03, 03.04)

✓ si è rilevata in atti la presentazione di una istanza di Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 - protocollo N. 8272 del 01.04.1986 in ditta di Tomaselli Grazia riguardante l'immobile in oggetto. Sull'immobile in questione si può affermare che verosimilmente ad oggi gravano oneri

per circa € 5.071,24 per il completamento della sanatoria. (Allegato 03.05)

✓ l'immobile non presenta caratteristiche di costruzioni di lusso e che l'epoca di ultimazione dei lavori risale a circa il 1985-86.

Lo scrivente C.T.U. Arch. Alessandro Palma ritiene, con la presente relazione che si compone di n°15 pagine e n°5 allegati (suddivisi in fascicoli A e B), di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Esecutore per qualsiasi eventuale chiarimento, in merito alla presente, ringraziando per la fiducia accordata.

Li, 22.04.2014

Il C.T.U. Arch. Alessandro Palma

arch. Alessandro Palma



La presente C.T.U., per disposizione sul rispetto della privacy dei debitori esecutati, e suddivisa in due distinti fascicoli contenenti le seguenti trattazioni: or

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
23 APR. 2014

FASCICOLO A contenente:

- Relazione di Consulenza Tecnica
- Allegato n°01 - Documentazione fotografica dell'immobile

- da foto 01 a foto 26

FASCICOLO B contenente:

C.T.U. - Tribunale di Catania - Sezione Esecuzioni Immobiliari - proc. n°568/2012

Pagina 14 di 15

➤ Allegato n°02 - Verbale di sopralluogo

➤ Allegato n°03 - Documentazione tecnica riguardante l'immobile

➤ Allegato n°04 - Comunicazioni alle parti interessate

➤ Allegato n°05 - Nota spese e competenze tecniche

Si allegano inoltre, separatamente dai fascicoli A e B:

- foglio contenente le generalità dei debitori eseguiti;
- numero due CD contenenti i file relativi alla Consulenza Tecnica;
- numero una copia cartacea della relazione di Consulenza Tecnica per la cancelleria;
- nota spese e competenze C.T.U. (Allegato n°05)