

**eva grillo**

architetto

via Luigi la ferlita 13

95121 catania

italia

tel. +39 339 5230957

mail\_evagrillo@gmail.com

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA**

**SEZIONE SESTA CIVILE**

**ESECUZIONI MOBILIARI ED IMMOBILIARI**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**Esec.n°1112/2009**  
**(ud. 09-11-2011)**

**G.E. : Dott.ssa.Fascetto**

**Procedimento promosso da Banca Nuova s.p.a. in danno di** [REDACTED]

**-Relazione tecnica**

**-Documentazione fotografica**

**-Parcella**

**-Allegati**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Catania 18/04/2011

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it  
IL C.T.U.  
Dott. Arch. Eva Grillo  
ARCHITETTO  
Settore A



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**eva grillo**  
architetto

via luigi la ferlita, 13  
95123 catania  
italia  
tel. +39 339 5230957  
mail. evagrillo@gmail.com

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA**

**SEZIONE SESTA CIVILE**

**ESECUZIONI MOBILIARI ED IMMOBILIARI**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**Esec. n° 1112/2009**  
**(ud. 09-11-2011)**

**G.E. : Dott.ssa Fascetto**

**Procedimento promosso da Banca Nuova s.p.a. in danno di** [REDACTED]

### **Relazione Tecnica**

#### **1. Conferimento incarico di stima**

L'anno 2010, il giorno 20 del mese di dicembre alle ore 11,30 presso il Tribunale di Catania Sesta Sez. Civile, davanti al G.E. Dott.ssa Fascetto a seguito di decreto di nomina del 30/11/2010 emesso nella Proc. N° 1112/ 2009 R.G. Es. Imm. promossa da Banca Nuova s.p.a. compariva la sottoscritta C.T.U. Dott. Arch. Eva Grillo, la quale accettava l'incarico prestando giuramento come riportato nel verbale di conferimento dell'incarico.

**Con lo stesso provvedimento il Magistrato richiede alla sottoscritta di:**

- a- identificare 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

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**eva grillo**

architetto

via luigi la ferlita, 13  
95123 catania  
italia  
tel. +39 339 5230957  
mail. evagrillo@gmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

**b-** 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;

**c-** accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento;

**d-** precisi, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

**e-** 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;

**f-** accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

**g-** indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del / i bene / i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

**h-** accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico- edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**eva grillo**  
architetto

via Iugila ferita, 13  
95123 catania  
italia  
tel. +39 339 5230957  
mail\_ evagrillo@gmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

della stessa , indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

**I-** 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;

**j** evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola , appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civili etc.);

**K-** determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene ( asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un' offerta minima in aumento, del costo dell'eventuale sanatoria;

**L-** 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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**eva grillo**

architetto

via Luigi la ferlita, 13

95123 catania

italia

tel. +39 339 5230957

mail \_evagrillo@gmail.com

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

**m-** 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;

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

**o-** accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 131 L.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

**p-** 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.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**eva grillo**  
architetto

via luigi la ferlita, 13  
95123 catania  
italia  
tel\_ +39 339 5230957  
mail\_ evagrillo@gmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 2. Operazioni peritali

Il sottoscritto C.T.U. al fine di espletare il mandato affidatole dal G.E. Dott.ssa Fascetto si è recato sui luoghi in Via Del Papiro, 60 in Catania, previo avviso telegrafico alle parti.

Il giorno 18/01/2011, data del sopralluogo erano presenti sui luoghi i genitori di parte esecutata.

Si tratta del pignoramento del seguente immobile:

- immobile adibito ad abitazione sito nel Comune di Catania in Via Del Papiro, 60 catastato al foglio 101 part. 245 sub. 2.

Il C.T.U. in data 24/02/2011 ha eseguito un secondo sopralluogo, previo accordo telefonico con parte esecutata, al fine di completare i rilievi planimetrici.

## 3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

*a- identificare 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;*

Trattasi di un appartamento sito al piano terra di una palazzina che si sviluppa su tre livelli fuori terra, catastato al Foglio 101 part. 245 sub. 2. Confina a nord, est e ovest con terreno circostante di altrui proprietà, a sud con la via del Papiro.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**eva grillo**

architetto

via Luigi la ferlita, 13  
95123 catania  
italia  
tel\_ +39 339 5230957  
mail\_ evagrillo@gmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**b- 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;**

L'immobile risulta essere di esclusiva proprietà dell' esecutato.

**c- accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento;**

L'immobile è di proprietà dell' esecutato, atto pubblico del 01/04/1999 Repertorio n. 37294 Notaio Dott. Daniela Corsaro con sede in Belpasso (Ct). Si allega copia della visura storica dell'immobile e copia dell'atto di compravendita.

**d- precisi, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;**

E' stato possibile accertare il bene pignorato.

**e- 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;**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**eva grillo**

architetto

via Luigi la ferlita, 13  
95123 catania  
italia  
tel\_ +39 339 5230957  
mail\_ evagrillo@gmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Alla data del sopralluogo sono state riscontrate difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Il C.T.U. ha eseguito rilievi planimetrici dell'immobile ed ha provveduto all'aggiornamento della planimetria catastale presentando presso l'Agenzia del Territorio una variazione della planimetria catastale con la nuova distribuzione degli spazi interni. Non sono stati modificati i dati catastali relativi al foglio, alla particella e al sub.

Si allega copia della ricevuta di avvenuta denuncia di variazione, della planimetria catastale precedente e di quella aggiornata.

*f- accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*

- Iscrizione contro del 15/12/2004 Registro particolare 19523 registro generale 68817 Pubblico ufficiale Marco Cannizzo Repertorio 30344/15247 del 14/12/2004 Ipoteca Volontaria derivante a concessione garanzia di mutuo.

- Trascrizione contro del 12/02/2010 registro particolare 4715 Registro generale 8335 Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania repertorio 6880/2009 del 07/12/2009. Atto esecutivo o cautelare-verbale pignoramento immobili, immobili siti in Catania.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**eva grillo**  
architetto

via Luigi la ferlita, 13  
95123 catania  
italia  
tel. +39 339 5230957  
mail\_ evagrillo@gmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**g-** indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del / i bene / i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

In origine il bene ricade in zona omogenea F del P.R.G del Comune di Catania, art. 11-17 delle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale. Con l'approvazione del Piano di Zona di Librino, decreto dell'Assessorato Regionale allo Sviluppo Economico n° 57 del 26/02/1976, l'area in cui ricade l'immobile, veniva zonizzata come area "Edifici tipo EC" edilizia residenziale di completamento. Si allegano le norme relative alla zona.

**h-** accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico- edilizia e in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

L'immobile oggetto di pignoramento è situato al piano terra di un edificio costruito in assenza di concessione edilizia.

Come riportato nell'atto di compravendita, ai sensi e per gli effetti dell'art. 40, comma 2, della legge 28 Febbraio 1985 n.47 è stata presentata al Comune di Catania domanda di concessione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**eva grillo**  
architetto

via luigi la ferlita, 13  
95123 catania  
italia  
tel. +39 339 5230957  
mail. \_evagrillo@gmail.com



edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.31 della legge 47/1985 in data 3 aprile 1987 n° 19792 prot. N.

15592 a nome di [redacted] (nato a [redacted] il [redacted] parte venditrice.

Il C.T.U. si è recato presso la 7ª Direzione Urbanistica Gestione del Territorio Servizio Condono Edilizio del Comune di Catania dove ha preso visione della pratica N° 19792 affidata al tecnico esterno all'ufficio Geom. Marco Cristaldi, tutor interno Geom. Zaffora.

La documentazione in possesso del suddetto ufficio è la seguente:

- Domanda di sanatoria presentata da [redacted] omonimo di parte eseguita;
- Titoli di oblazione relativi alle costruzioni site al Piano terra e al primo piano versati sul c/c n° 255 000 per lire 769.000 in data 31/03/87, lire 769.000 in data 30/06/87, lire 769.000 in data 30/09/87, lire 3.000,00 in data 4/03/92, lire 3.000,00 in data 8/07/92, lire 10.477,000 in data 1/03/1994.
- Elaborati di progetto del fabbricato da sanare: planimetria della zona, planimetria del lotto, pianta piano terra, pianta piano primo, pianta copertura, prospetti.

L'ufficio preposto ha accertato l'incompletezza della documentazione in suo possesso, ad oggi non risulta essere stata inviata alla parte eseguita alcuna comunicazione relativa alla documentazione mancante che consiste in:

- relazione tecnica;
- dati piani volumetrici;
- perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere;
- documentazione fotografica delle opere in sanatoria;



**eva grillo**  
architetto

via luigi la ferlita, 13  
95123 catania  
italia  
tel: +39 339 5230957  
mail: evagrillo@gmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- certificato di idoneità statica;
- visura catastale;
- planimetria catastale dell'immobile;
- ultimo titolo di proprietà;
- copia del precedente titolo di proprietà;
- autocertificazione di insussistenza di reati- artt.416 bis, 648 bis e 648 ter del C.P.;
- calcolo delle superfici aeroilluminanti;
- ricevuta del versamento di € 80,00 sul c/c 49436850 , intestato a ASP dipartimento di prevenzione, causale: rilascio parere pratica in sanatoria ai sensi della L. 47/85.
- ricevuta di versamento di € 150,00 su c/c 17999959, intestato a "tesoreria del Comune di Catania" causale: diritti di segreteria.
- calcolo degli oneri concessori;
- perizia di asseveramento ai fini del rilascio autorizzazione da parte dell'ENAC (Ente Nazionale per l'Aviazione Civile).

Il sottoscritto C.T.U., ha quantificato in modo approssimativo gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione), si allega elaborato con la stima dei suddetti oneri.

Al fine di espletare la pratica di sanatoria edilizia attualmente incompleta, un tecnico abilitato dovrà produrre la documentazione sopra elencata e consegnarla alla 7<sup>a</sup> Direzione Urbanistica e Gestione del Territorio Servizio Condono Edilizio del Comune di Catania.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**eva grillo**  
architetto

via Luigi la ferlita, 13  
95123 catania  
italia  
tel\_ +39 339 5230957  
mail\_ evagrillo@gmail.com

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

## **Sanabilità del bene**

Al fine di sanare l'immobile, sulla base dei dati reperiti, è stato possibile determinare gli oneri connessi relativi all'abuso:

Per contributo costo di costruzione:

288,63 € (nella somma si considera inclusa la riduzione del 50% come da Lg.Reg. 37/85 art.27);

Per contributo oneri di urbanizzazione:

516,83 € (nella somma si considera inclusa la riduzione del 50% come da Lg.Reg. 37/85 art.27);

**Per un totale complessivo di oneri connessi pari a: 805,46 €**

Si allega tabella con il calcolo della specifica relativa al calcolo approssimativo degli oneri connessi dell'immobile oggetto di pignoramento.

I valori espressi in € riportati nella tabella allegata, relativi al costo di costruzione pari a € 71,12, fanno riferimento all'anno 1982 come da delibera del Comune di Catania n° 7133 del 25/5/82.

Dalla documentazione allegata si evince quanto sopra descritto.

i- 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;

**eva grillo**  
architetto

via Iurigi la ferlita, 13  
95123 catania  
italia  
tel. +39 339 5230957  
mail: evagrillo@gmail.com



L'immobile è abitato dall' esecutato.

*j- evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civili etc.);*

Trattasi di un appartamento sito al piano terra di una palazzina a tre elevazioni sita nel Comune di Catania in via del Papiro, 60 Catania. L'immobile sorge nella zona sud/ovest della città nel quartiere San Giorgio, caratterizzata da edilizia abusiva sviluppatasi nel tempo in totale assenza di pianificazione urbanistica. Edifici a più piani e case unifamiliari hanno dato vita a strade e incroci stradali. Giunti in Via Del Papiro, l'immobile si trova sul lato sinistro della strada, si distingue in quanto è tra i pochi palazzi che presentano una facciata completa e tinteggiata con inserti in pietra da taglio.

L'appartamento dell'esecutato si trova al piano terra, l'accesso avviene dalla via del Papiro attraverso un cancello pedonale condominiale che conduce all'ingresso e alla scala esterna che collega il piano terra con gli altri appartamenti di altrui proprietà (foto n°1,2,3). E' presente un ingresso carrabile.



**eva grillo**  
architetto

via luigi la ferlita, 13  
95123 catania  
italia  
tel. +39 339 5230957  
mail \_evagrillo@gmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'ingresso è caratterizzato da una veranda creata dal ballatoio del piano superiore (foto n°4,5,6); la cucina soggiorno è il primo vano della casa con superficie di circa 36,15 mq (foto n°7,8), le finiture sono in ceramica smaltata, cartongesso e tinteggiatura lavabile. Da questo vano si accede al terrazzo esterno caratterizzato da una tettoia in legno (foto n°9,10,11).

Il terrazzo esterno segna il perimetro della casa (foto n°12,13,14).

Dal soggiorno /cucina si accede al corridoio, 7,72 mq, di distribuzione verso gli altri vani (foto n°15); in fondo al corridoio si trova la camera da letto matrimoniale di 17,92 mq (foto n°16,17) areata ed illuminata da una finestra esposta a nord. La seconda camera da letto (foto n°18,19) ha una superficie di 16,40 mq areata ed illuminata da una finestra esposta a nord. La terza camera da letto con superficie di 13,20 mq è stata ricavata dall'unione della lavanderia e bagno, come riportato nella precedente catastazione (foto n°20,21). L'ultimo vano è il bagno, con superficie di 15,82 mq che presenta finiture in ceramiche e marmi, controsoffitto con illuminazione incassata, vasca da bagno e box doccia (foto n°23,24,25,26,27).

La superficie totale utile abitabile è di circa 107,00 mq.

Le finiture dell'appartamento sono:

Gli infissi interni e gli infissi esterni sono in legno, in ottimo stato di conservazione; la pavimentazione interna è in gres porcellanato, i ballatoi sono pavimentati con piastrelle in ceramica in buono stato di conservazione. Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile e carta da parati nelle camere da letto. Nel complesso le finiture si possono considerare di tipo medio.

L'illuminazione e l'aerazione degli ambienti è buona.



**eva grillo**  
architetto

via luigilaferlita, 13  
95123 catania  
italia  
tel. +39 339 5230957  
mail. \_evagrillo@gmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Gli impianti idrico ed elettrico sono sotto traccia e ad oggi funzionanti. L'appartamento nel complesso si presenta in ottime condizioni come si evince dal rilievo fotografico.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*k- determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene ( asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento, del costo dell'eventuale sanatoria;*

Al fine della stima dell'immobile da espropriare, tenuto conto della consistenza del bene in questione, il metodo più idoneo per ottenere valori realmente attinenti alla condizione di mercato è quello sintetico comparativo. Per ottenere dati di mercato reali, è stata effettuata una indagine presso operatori del settore agenti nella zona in cui il bene è ubicato. Tenuto conto delle risultanze di tali operazioni estimative e della consistenza del bene, per quanto attiene l'immobile si tiene conto che:

- L'immobile ricade all'interno del Piano di Zona di Librino ed è stato edificato in assenza di concessione edilizia;
- Non è ancora stata rilasciata la concessione in sanatoria;
- È situato in zona periferica della città con edilizia di tipo spontaneo;
- E' al piano terra con veranda comune;
- Alla data del sopralluogo, si presentava in buono stato di conservazione;

il più probabile valore di mercato dovrà essere calcolato in funzione ai dati riportati sopra, ai vani utili riferiti, ai servizi disponibili e al contesto di cui si trova l'immobile.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**eva grillo**  
architetto

via luigi la ferlita, 13  
95123 catania  
italia  
tel +39 339 5230957  
mail \_evagrillo@gmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Considerata una superficie utile complessiva di circa mq 107,00 il prezzo di mercato dell'immobile è di € 160.500,00.

Nel valutare l'immobile si tiene conto del costo per gli oneri concessori pari a € 805,46 e delle competenze tecniche di un professionista abilitato, che verrà incaricato al fine di redigere gli elaborati necessari al completamento della pratica, pari a circa € 4.000,00.

Valore immobile= € 160.500,00

costo oneri concessori= € 805,46

competenze tecniche= € 4.000,00

Il valore complessivo dell'immobile è pari a € 155.695,00 .

*l- indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in piu' 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;*

Si consiglia di procedere alla vendita dell'immobile in un unico lotto.

*m- alleggi 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;*

foto 1-2-3: immobile dove è situato l'appartamento;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**eva grillo**  
architetto

via luigi la ferlita, 13  
95123 catania  
italia  
tel. +39 339 5230957  
mail \_evagrillo@gmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

foto 4-5-6: ingresso pedonale e carrabile;

foto 7-8: cucina/soggiorno;

foto 9-10-11-12-13-14: terrazzo;

foto 15: corridoio;

foto 16-17: camera da letto matrimoniale;

foto 18-19: camerada letto;

foto 20-21: camerada letto;

foto 22: corridoio;

foto 23-24-25-26-27: bagno.

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

Il bene pignorato è di esclusiva proprietà dell'esecutato.

*o- accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**eva grillo**  
architetto

via Iurigi la ferlita, 13  
95123 catania  
italia  
tel. +39 339 5230957  
mail: evagrillo@gmail.com

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 131 L.408/49 e successive modificazioni, o se  
abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

L'immobile non è soggetto al calcolo dell' I.V.A. perché di proprietà privata.

p- 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.

Il pignoramento colpisce le quote spettanti al debitore.

**Allegati:**

- Documentazione fotografica
- Documentazione agenzia del territorio
- Documentazione urbanistica
- Documentazione sanatoria
- Parcella

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
I.C.T.U.  
GIUDIZIARIE.it  
Dott. Arch. Eva Grillo

