

TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE

Procedura esecutiva n.575/2018

Ruolo Gen. Esecuzioni Immobiliari

Giudice: Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

C.T.U.: Arch. Davide Orazio Spampinato

PREMESSA

Con decreto del 13.03.2024 (*Allegato A*), il sottoscritto Arch. Davide Orazio Spampinato, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catania, veniva nominato C.T.U. (Consulente Tecnico d'Ufficio) nella procedura esecutiva segnata al R. Gen.575/2018 della Sesta Sezione del Tribunale Civile di Catania, con i quesiti di cui al mandato ricevuto.

Acquisita copia digitale dei documenti agli atti, lo scrivente ha potuto dunque accertare che la suddetta procedura riguardava, così come da atto di pignoramento, un'unità abitativa in Catania, facente parte di edificio sito al civico n.2 di via Fra' Mauro.

Al fine di acquisire ogni elemento utile all'espletamento del mandato conferitogli, lo scrivente –previ avvisi inviati alle parti come documentato in *Allegato B*– in data 05.04.2024 effettuava sopralluogo presso la detta unità; in tale circostanza il tecnico aveva modo di raccogliere la documentazione fotografica di cui all'*Allegato G* ed i rilievi presi in separato foglio (*Allegato D*) nonché di redigere il verbale anch'esso prodotto in *Allegato B*.

Successivamente a quanto sopra riportato e svolte le dovute ed opportune indagini nonché acquisita ogni documentazione utile, il Consulente Tecnico si è dunque adoperato nell'approntare e depositare il presente elaborato peritale secondo modalità e termini di cui al già menzionato mandato conferitogli.

TUTTO CIO' PREMESSO, è stata predisposta la presente



Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
relativa al bene oggetto d'esecuzione immobiliare

a. Identificazione dei beni pignorati, eventuali pertinenze e accessori; indicazione dei dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti; conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

Sulla scorta di quanto indicato agli atti e di quanto poi verificato dal C.T.U., è possibile asserire che l'oggetto d'esecuzione immobiliare è rappresentato da un'unità abitativa sita al civico n.2 di via Fra' Mauro (angolo via M. Amari) a Catania, così identificabile: appartamento posto al piano terzo di un fabbricato –di fattura e finitura talmente economiche da risultare pressoché scadenti– caratterizzato da struttura portante in calcestruzzo di c.a., muri esterni di tamponamento e tramezzi interni non-portanti in laterizio nonché solai latero-cementizi (per maggior contezza di quanto appena sopra riportato si rimanda all'*aereofoto* e alle *foto 1-2-3 e 20-21-22-23* in *Allegato G*). Detto fabbricato presenta accesso insistente su strada di cui alla maglia periferica posta a nord-ovest dell'abitato catanese (quartiere Nesima, inserito nella V Circoscrizione quale accorpamento delle ex-Municipalità VII–VIII comprendenti, fino al 2013 i quartieri di Monte Po e una parte di San Nullo, San Leone e Curia).

Al momento del sopralluogo la succitata unità immobiliare, caratterizzata da un discreto stato conservativo interno, presentava la seguente distribuzione (vedasi quanto graficamente rappresentato in *Allegato D*): ingresso diretto su un primo vano (*foto 4-5-6*), adibito a soggiorno e cucina, dal quale si passa ad un esiguo disimpegno (*foto 8*) sul quale insistono gli accessi ad una stanza da letto matrimoniale (*foto 9-10*), ad un ampio ripostiglio (*foto 11-12-13*) e ad un wc (*foto 14-15*); a ciò si aggiunga un'ampia terrazza a livello con ottimo affaccio in direzione est (*foto 17-18-19*), contrapposto a balcone su prospicienza interna (lato ovest; *foto 20-21*).

Con un'altezza interna variabile secondo morfologia della copertura a tetto (doppia falda con colmo a m.3,00 e altezze minime a m.2,60), l'immobile in questione presenta le seguenti finiture: pareti tinteggiate (come riscontrabile in buona parte della documentazione fotografica), pavimentazione in marmo e rivestimenti in gres ceramizzato (*foto 5, 8, 14 e 16*), porte interne in legno tamburato ed infissi esterni in alluminio anodizzato (il tutto individuabile in *Allegato G*) nonché materiale sanitario con pezzi standard di marca nazionale (*foto 14*).



Provvisto di ottima panoramicità (vedasi *foto 17-18-19*), l'immobile –regolarmente dotato di soli impianti idrico ed elettrico, entrambi non a norma di legge– si sviluppa secondo una superficie commerciale così calcolata: superficie interna netta pari all'incirca a mq 55,00; superfici di cui a pareti esterne e tramezzi interni (circa mq 8,00); il 25% della terrazza e del balcone presenti (mq $28,00 \times 0,25 = 7,00$ mq); il tutto, per una superficie commerciale di mq 70,00.

○ Pertinenze e accessori – Il bene pignorato non presenta pertinenze e/o accessori.

○ Dati catastali – L'immobile in questione risulta così catastalmente distinto al N.C.E.U. del Comune di Catania: foglio 20, part.lla 1376, sub.12, categoria A/3 (abitaz. economica), superficie catastale 71 mq (incluso aree scoperte). Visura, planimetria ed estratto mappa sono stati acquisiti telematicamente dall'Agenzia del Territorio ed ivi prodotti in *Allegati E-F*.

○ Confini attuali – L'immobile confina a nord-est con vano scala, a nord-ovest con altra unità abitativa del piano; a sud con area su altra ditta, ad est con su area su sede stradale e ad ovest con area su spazi esterni di pertinenza di altra unità abitativa posta al piano terra.

○ Conformità dei dati acquisiti con quelli agli atti – I dati rilevati in sede di sopralluogo risultano conformi con quelli emergenti dai documenti e dai certificati agli atti.

b. *Verifica della correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti ai debitori e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.*

I dati riportati in atto di pignoramento e in nota di trascrizione risultano corretti, anche in merito a corrispondenza tra di essi.

c. *Verifica della proprietà dei beni in capo ai debitori, indicandone il regime patrimoniale ove coniugati, e specificando altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti.*

Il bene, fino a meno di nove anni fa, risultava detenuto dai debitori coniugati in regime di comunione dei beni; dal 28.12.2015 risulta invece sciolto il matrimonio conseguentemente ad accordo di separazione innanzi all'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Catania, confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio al n.15 parte II serie C/2 Uff.3 anno 2016 (vedasi estratto dell'atto di matrimonio agli atti e che qui si riproduce per comodità, in *Allegato C*). In contraddittorio a quanto appena sopra, il debitore –in sede di verbale di sopralluogo (*Allegato B*)– ha dichiarato al CTU “di essere proprietario dell'unità in regime di separazione dei beni dalla moglie”.

d. *Accertamento dell'esatta provenienza dei beni, in virtù di verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto d'acquisto del debitore se anteriore al ventennio.*

○ Provenienza del bene pignorato – Da un'analisi dei dati raccolti, il C.T.U. può affermare che l'immobile in questione risulta così pervenuto:

- all'esecutato, in ragione di 1/4 in regime di comunione di beni, per atto di donazione rogato in data 09.03.1987 dal Notaio Adriana Fiorito, Rep. n.118117 Racc. n.2849 (registrazione del 30.03.1987, n.6390; trascrizione del 31.03.1987, nn.12429/9660), da potere di Bellia Sebastiano (nato a Catania l'11.09.1909);
- all'esecutato di cui sopra e alla sua *illo tempore* coniuge, in ragione di 3/4 in regime di comunione di beni, per atto di compravendita rogato in data 07.05.1987 dal Notaio Adriana Fiorito, Rep. n.121442 Racc. n.2932, registrato a Catania il 27.05.1987 al n.10201 e trascritto il 27.05.1987 ai nn.20097/15763; ai detti esecutati il bene era pervenuto da potere di Bellia Francesco (nato a Catania il 15.03.1935), Bellia Pasquale (nato a Catania il 12.08.1940) e Bellia Maria Carmela (nata a Catania il 07.01.1947).

○ Formalità di cui al bene in oggetto – Nel ventennio anteriore al pignoramento trascritto in data 07.06.2018, Reg. Gen. n°21975 e Reg. Partic. n°16451, risultano pubblicate solo le formalità pregiudizievoli di cui si specificherà nel dettaglio in paragrafo **f** della presente relazione.

Circa la provenienza, l'attestazione è già presente agli atti (qui comunque riprodotta per comodità, in *Allegato C*) e pertanto non è risultato necessario alcun ottenimento da parte degli esecutati.

e. *Segnalazione di eventuali impossibilità di procedere ad un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta.*

In merito ad eventuali mancanze documentali, non si registrano incompletezze né necessità di sollecitare il creditore a possibile integrazione. Dall'esame dei documenti agli atti è stato possibile riscontrare infatti ogni completezza di cui all'art.567, II comma, c.p.c.

f. *Accertamento di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni, con indicazione degli estremi, ed elenco delle formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.*

Sul bene immobiliare pignorato gravano le seguenti pregiudizievoli iscrizioni e trascrizioni:

- *iscrizione* n.33546/9414 del 08.05.2007, in favore di Banco di Sicilia s.p.a. con sede in Palermo e contro gli esecutati – Iscrizione nascente da ipoteca volontaria a rinnovo di

- ipoteca n.2480 del 29.05.1987 a garanzia di mutuo concesso con atto rogato il 23.04.1985 da Notar Fiorito, Rep. n.122175;
- *iscrizione* n.51113/7447 del 19.10.2011, in favore di Cassa Centrale di Risparmio V.E. con sede in Catania e contro gli esecutati – Iscrizione nascente da ipoteca giudiziale a rinnovo di ipoteca giudiziale n.5878 del 06.11.1991 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania il 06.11.1991, Repertorio n.3603;
 - *trascrizione* n.21975/16451 del 07.06.2018, in favore di Lutezia SPV s.r.l. con sede in Milano e contro gli esecutati, in ragione di 3/8 ciascuno – Trascrizione nascente da verbale di pignoramento del 17.05.2018, Corte d'Appello di Catania, Rep. n.5318/2018;
 - *iscrizione* n.66047/18318 del 03.12.2004, in favore di Montepaschi SE.RI.T. di Catania e contro uno degli esecutati, in ragione di 1/8 – Iscrizione nascente da ipoteca legale ai sensi del DPR.602/73 (art.77) dell'8.11.2004, Montepaschi SE.RI.T., Rep. n.147271/2004.

g. Identificazione catastale degli immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

○ Identificazione catastale – Come già riportato ad inizio relazione, il bene pignorato risulta così individuato al N.C.E.U. del Comune di Catania: foglio 20, part.lla 1376, sub.12, categoria A/3 (abitaz. economica), superficie catastale pari a 71 mq (incluso aree scoperte); in merito a variazioni e particolari risultanze, con riferimento alla visura storica ivi prodotta in *Allegato E* si rileva quanto appresso elencato:

- variazioni del 02.10.1986, in atti dal 24.11.1993, per soppressione di area edificabile (n.4146/1986) e nuova destinazione (da area edificabile ad abitazione, n.4147/1986) nonché soprelevazione (n.4148/1986);
- variazione di classamento del 02.10.1986, in atti dal 28.01.2004, pratica n. CT0024644;
- variazione di categoria del 26.01.2000 in atti n.AD.187/2000;
- variazione del 09.11.2015 derivante da inserimento dei dati di superficie;
- variazione toponomastica del 16.07.2016 derivante da aggiornamento n.61376.1/2016.

○ Regolarità catastale – L'immobile risulta regolarmente censito come da verifica effettuata presso sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Catania), che ha consentito allo scrivente di poter produrre la documentazione di cui agli *Allegati E-F*. Con riferimento alle generalità catastali, si fa altresì notare che l'immobile pignorato ricade



in microzona catastale n.17 (codice D4; zona periferica), porzione censuaria con tipologia prevalente correlata ad abitazioni civili e destinazione d'uso di tipo residenziale.

○ Difformità delle piante e dei dati catastali – In virtù del sopralluogo effettuato, può asserirsi che l'attuale distribuzione interna non corrisponde esattamente a quella rappresentata in pianta catastale che pertanto risulta parzialmente difforme rispetto a quanto rilevato dal CTU in sede di operazioni peritali *in situ* (vedasi grafici in *Allegato D*). Non si registra invece alcuna difformità in ambito di corrispondenza dei dati catastali.

h. *Indicazione, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, della destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico vigente.*

Il rilascio di certificazione di destinazione urbanistica è direttamente correlato solo a terreni risultanti al Catasto Terreni e non ad unità ricadenti in Catasto Urbano, come nel caso in questione; pertanto, relativamente all'immobile pignorato, lo scrivente –contestualmente a verifiche effettuate– può affermare che, con riferimento al vigente P.R.G. del Comune di Catania, esso fa parte di un fabbricato ricadente in zona destinata a verde (cosiddetta “zona E”) e, in parte, a parcheggio (quindi non edificabile).

i. *Specifiche sull'unità abitativa in merito ad eventuale edificazione in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata e agevolata.*

L'immobile in oggetto non risulta far parte di fabbricato edificato in regime di edilizia convenzionata e agevolata: non sussiste infatti alcuna stipula di convenzione *ante* o *post* L.179/1992 (cosiddetta legge Ferrarini-Botta).

j. *Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e indicazioni sull'epoca in cui furono realizzati gli immobili, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, la segnalazione di eventuali difformità e modifiche nonché gli estremi autorizzativi.*

○ Epoca di realizzazione dell'immobile e rispondenza a provvedimenti autorizzativi – Il fabbricato ricomprensente l'unità pignorata è stato realizzato agli inizi degli anni Ottanta su terreno edificato con modalità non conformi ad alcun progetto approvato, dunque senza ottenimento di concessione edilizia. In data 11.01.1986 stata però presentata domanda di Concessione in Sanatoria, prot.n.48216 del 06.08.1986 (prat. n°1534, accompagnata dal pagamento della dovuta oblazione).

○ Attestazioni e conformità – Si rileva che parte esecutata non ha prodotto al CTU alcuna certificazione di conformità degli impianti (anche perché, di quest'ultimi, quello elettrico non risulta realizzato in conformità all'attuale e vigente normativa) e nemmeno A.P.E. (Attestazione di Prestazione Energetica) a certificazione dell'attuale classe energetica d'appartenenza.

k. *Verifica, ai fini di domanda in sanatoria, di sussistenza delle condizioni previste dall'art.40, 6° comma della Legge 47/85 o dell'art.46 comma 5 D.P.R. 380/01, nonché chiarimenti in merito a sanabilità o condonabilità ai sensi del D.L. 269/2003; quantificazione di oneri necessari per la demolizione degli eventuali abusi, in caso di non sanabilità, e verifica di eventuali ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera di Enti Pubblici territoriali, da allegare in quota.*

L'immobile in oggetto risulta interessato da pratica di Concessione in Sanatoria (come già rilevato in precedente paragrafo **j**) correlata alla presenza di opere abusive di cui alle previsioni dell'art.40, 6° comma della legge 47/85.

l. *Accertamento relativo al fatto che 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.*

Al momento del sopralluogo effettuato dallo scrivente l'appartamento in oggetto risultava in uso a parte esecutata e pertanto non sussistono condizioni contrattuali d'affitto o di locazione.

m. *Individuazione dei beni, evidenziazione di tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia degli immobili la loro ubicazione (città, via, numero civico, piano ed eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni; descrizione del contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti; precisazione di eventuali dotazioni condominiali (posti auto comuni, giardino, ecc.), tipologia, altezza interna utile, composizione interna, superficie netta, coefficiente usato per la determinazione della superficie commerciale, superficie commerciale medesima, esposizione, anno di costruzione, stato di conservazione, caratteristiche strutturali nonché caratteristiche interne dell'immobile.*

○ Tipologia dell'immobile – Il bene oggetto di procedura esecutiva è rappresentato da un'unità adibita ad abitazione posta al terzo piano di un edificio caratterizzato da struttura portante in

calcestruzzo di c.a., solai laterocementizi, muri esterni di tamponamento e tramezzi interni non-portanti in laterizio.

○ Ubicazione del bene – L'unità immobiliare di cui sopra è sita in Catania, via Fra' Mauro n.2 (angolo via M. Amari); essa ricade nell'area periferica del capoluogo di provincia etneo, ove si ha destinazione prevalentemente residenziale.

○ Accessi e confini del bene – Il bene pignorato risulta raggiungibile da corpo scala accessibile da androne con accesso dal civico n.2 di via Fra' Mauro; l'immobile confina a nord-est con vano scala, a nord-ovest con altra unità abitativa del piano; a sud con area su altra ditta, ad est con su area su sede stradale e ad ovest con area su spazi esterni di pertinenza di altra unità abitativa posta al piano terra.

○ Dati catastali – L'immobile oggetto di procedura esecutiva –così come da dati riportati dalla visura catastale ivi prodotta in *Allegato E*– è catastalmente distinto al foglio 20 del N.C.E.U. del Comune di Catania, particella 1376, sub.12, categoria A/3 (abitazioni di tipo economica), consistenza pari a 71 mq (comprensiva di aree scoperte).

○ Pertinenze, accessori e servitù – Per il bene non sussistono pertinenze, accessori e/o servitù.

○ Caratteristiche e destinazione di zona – Si è già detto che l'immobile in questione risulta sito al civico n.2 di via Fra' Mauro (ang. via M. Amari) a Catania, quartiere Nesima, ovvero in area periferica. Data la sua posizione di porta occidentale della città, la succitata area risulta interessata da problematiche afferenti al trasporto al quale, nel tempo, è stata data parziale soluzione mediante prolungamento della linea Metropolitana: il quartiere Nesima è infatti attualmente servito da stazione in viale Bolano, collegata con il parcheggio scambiatore munito di capolinea di bus urbani, costituendo così un importante nodo intermodale.

○ Determinazione della superficie commerciale – La superficie commerciale, uno degli elementi necessari per calcolare in genere il valore di mercato degli immobili, rappresenta un parametro oggettivo a cui attenersi per le valutazioni patrimoniali. Nel caso in questione, tenendo conto del *Codice delle Valutazioni Immobiliari* (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) e della superficie calpestabile (superficie totale netta) pari a mq 55,00 alla quale va aggiunta la superficie occupata da pareti (circa 8 mq) ed il 25% della superficie di cui a balcone e terrazza presenti (7 mq), si ha una superficie commerciale pari a mq 70,00.

Per concludere, prima di passare alla determinazione del valore del bene fin qui descritto, è possibile riassumere i dati di rilievo secondo il seguente schema utile (comprensivo di coefficienti di valutazione, necessari per la stime di cui al successivo paragrafo):



- composizione interna: 3,5 vani catastali;
- altezza interna utile: h=m.2,80 (mediata)
- panoramicità: ottima
- periodo di costruzione: primi anni Ottanta
- stato globale dell'edificio: scadente
- stato globale dell'unità immobiliare: discreto
- impianti esistenti: non rispondenti alla vigente normativa
- superficie commerciale (Sc): mq 70,00
- coefficienti di valutazione (C_v pari ad un totale di circa 0,77):

<i>destinazione d'uso</i> (appartamento)	1,00
<i>ubicazione</i> (periferica)	1,00
<i>caratteristiche di piano</i> (senza ascensore)	0,90
<i>orientamento</i> (sud-ovest)	0,95
<i>esposizione e vista</i> (affaccio panoramico)	1,00
<i>solidità strutturale</i> (c.a.)	1,00
<i>qualità di finiture</i> (econom.)	0,90
<i>altezza interna</i> (>2,70)	1,00
<i>luminosità</i> (diretta)	1,00
<i>stato conservazione</i> (normale)	1,00
<i>impianti</i> (buoni)	1,00

n. *Determinazione del valore di mercato degli immobili procedendo al calcolo della loro superficie commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima; tenuta in conto della riduzione del prezzo di mercato per assenza di garanzia per vizi dei beni venduti, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato.*

La determinazione del più probabile valore di mercato è condizionata sia dall'esistenza o meno di un mercato attivo per l'immobile oggetto di stima e sia dai coefficienti di valutazione ivi adottati come da schemi riassuntivi sopra riportati. Onde poter dunque ottenere il detto probabile valore si ricorre ad un metodo di calcolo basato su quella che viene definita *stima a valore reale*, alla quale si perviene mediante studio della tendenza del mercato locale. Considerato che detto valore esprime un rapporto che si concretizza in funzione della domanda e dell'offerta di un determinato bene sul mercato, per individuare il più probabile prezzo attribuibile all'immobile in esame è stata necessaria un'indagine mirata e basata su alcuni principali osservatori immobiliari (Borsino Immobiliare, FIAIP,

etc) nonché sui cosiddetti *asking price* (prezzi di offerta nel confronto di mercato) e sulle inserzioni di compravendita pubblicate sul web; quindi, sono stati esaminati e comparati quei beni aventi analoghe caratteristiche o similitudini con quello da valutare in modo da poter così definire una «scala prezzi» nella quale inserire l'immobile oggetto di stima.

Sulla scorta di quanto sopra riportato e tenuto conto della consistenza (superficie commerciale S_c), dei coefficienti di valutazione (nella sommatoria C_v di cui al già riportato schema riassuntivo) nonché di quanto relazionato sullo stato in cui si trova l'unità pignorata nonché stabilito il parametro €/mq, si perviene a quanto appresso riportato.

Tenuto conto di quanto sopra e della consistenza dell'immobile (superficie commerciale $S_c = \text{mq } 70,00$) nonché dei coefficienti di valutazione ($C_v 0,77$) e stabilito il parametro a mq di € 750,00 (quotazione Q), si ottiene un valore di mercato (V_c) così calcolato (ed arrotondato per difetto): $V_c = S_c \times C_v \times Q = \underline{\underline{\text{€ } 40.400,00}}$.

Ottenuto il succitato valore di mercato del bene immobiliare oggetto d'esecuzione, lo scrivente è chiamato infine ad operare onde ottenere un cosiddetto *valore di mercato rettificato* in correlazione all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (rif.: art. 568 c.p.c.). Tale riduzione, stabilita nella misura tra il 15% ed il 20%, deve tener conto di alcuni fattori quali oneri di regolarizzazione urbanistica (definizione di pratica condono edilizio e C.I.L.A. in sanatoria per difformità di distribuzione interna), stato d'uso e di manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici. In virtù di quanto appena sopra, per il bene pignorato si ritiene poter stabilire la percentuale del 15%, in virtù dell'influenza dei fattori già appena sopra menzionati; pertanto si ha:

- **Appartamento in Catania, via Fra' Mauro (ang. via M. Amari)** – Valore stimato ridotto del 15% per assenza garanzia per vizi, cioè: € (40.400,00 – 6.060,00) = **€ 34.300,00** (valore arrotondato per difetto).

o. *Indicazione dell'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati, predisponendo in ogni caso un piano di vendita degli immobili e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento.*

Per l'oggetto d'esecuzione la vendita va attuata seguendo le normali procedure, in lotto unico, in quanto le caratteristiche tipologiche e distributive dell'immobile non consentono alcun frazionamento.



p. Produzione d'idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati.

A supporto della descrizione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si produce la documentazione fotografica di cui all'*Allegato G*.

q. Accertamento, nel caso si tratti di beni indivisi, della valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisare in particolare se i beni risultano comodamente divisibili, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.

Rilevato quanto già riportato ai paragrafi *c* e *d* della presente relazione limitatamente alle quote interessate da pignoramento, va detto che per l'oggetto d'esecuzione la vendita può essere attuata seguendo procedure che tengano conto di quanto detto e del fatto che l'immobile in questione, come già sopra dichiarato, non risulta comodamente divisibile.

r. Predisposizione, nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota, di progetto di divisione in natura in virtù delle singole quote dei comproprietari.

Visto quanto già appena sopra riportato nonché le tipologia e conformazione dell'immobile, si rileva che non è predisponibile alcun progetto divisionale.

Avendo adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto –grato per la fiducia accordatagli– rassegna la presente relazione, corredata dai seguenti *Allegati*:

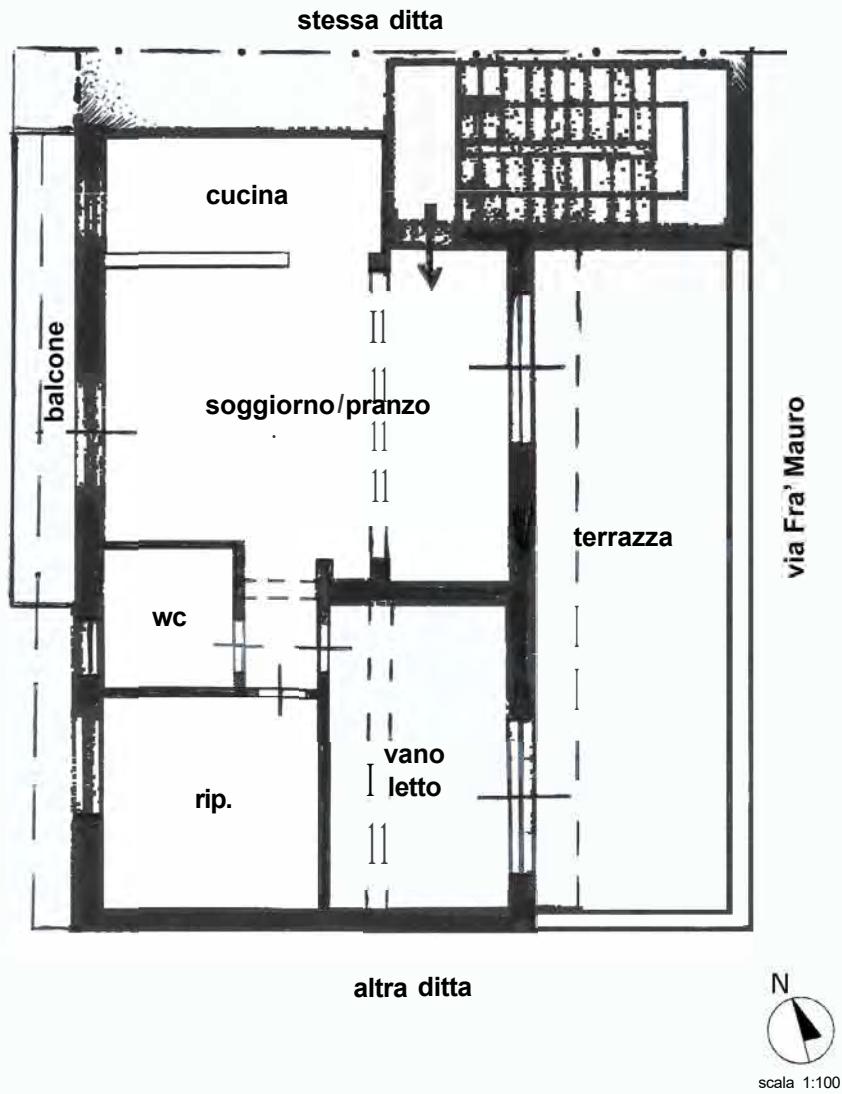
- A. Conferimento incarico C.T.U.
- B. Lettere di convocazione e verbale di sopralluogo
- C. Documentazione ^{commissa} acquisita dal C.T.U.
- D. Grafici elaborati dal C.T.U.
- E. Visure catastali
- F. Planimetria catastale ed estratto di mappa
- G. Documentazione fotografica

✕ Arch. Davide Orazio Spampinato



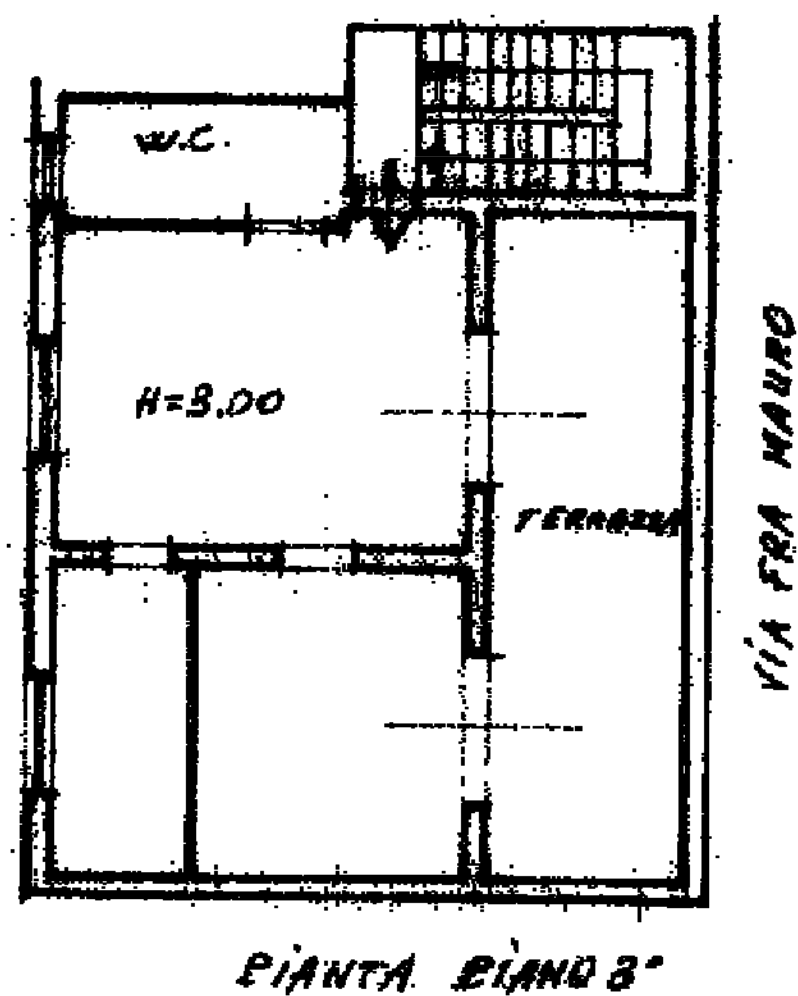
**UNITA' IMMOBILIARE SITA IN CATANIA,
VIA FRA' MAURO 2, piano terzo**

Stato attuale dei luoghi oggetto di procedura



UNITA' IMMOBILIARE SITA IN CATANIA,
VIA FRA' MAURO 2, piano terzo

Stato catastale dei luoghi oggetto di procedura



MOD. AR/1
F. Foglio 498



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

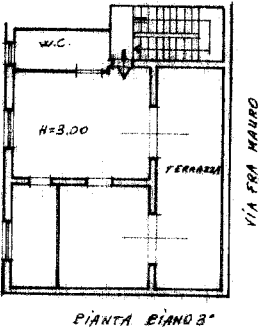
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

DECRETO LEGGE 11 APRILE 1946, N. 635

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CATANIA

Ditta [REDACTED]

Allegato [REDACTED] presentato dal Circolo Tecnico Edilizio di CATANIA



0114582

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	Fg. 20 part. 1376 sub. 2
PROT. N°	

Compilata dal Geom. SAVASTA ORAZIO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di CATANIA

DATA

Firma:

Ultima planimetria in atti

E=2400



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



aereofoto



foto 1



foto 2



foto 3



foto 4



foto 5

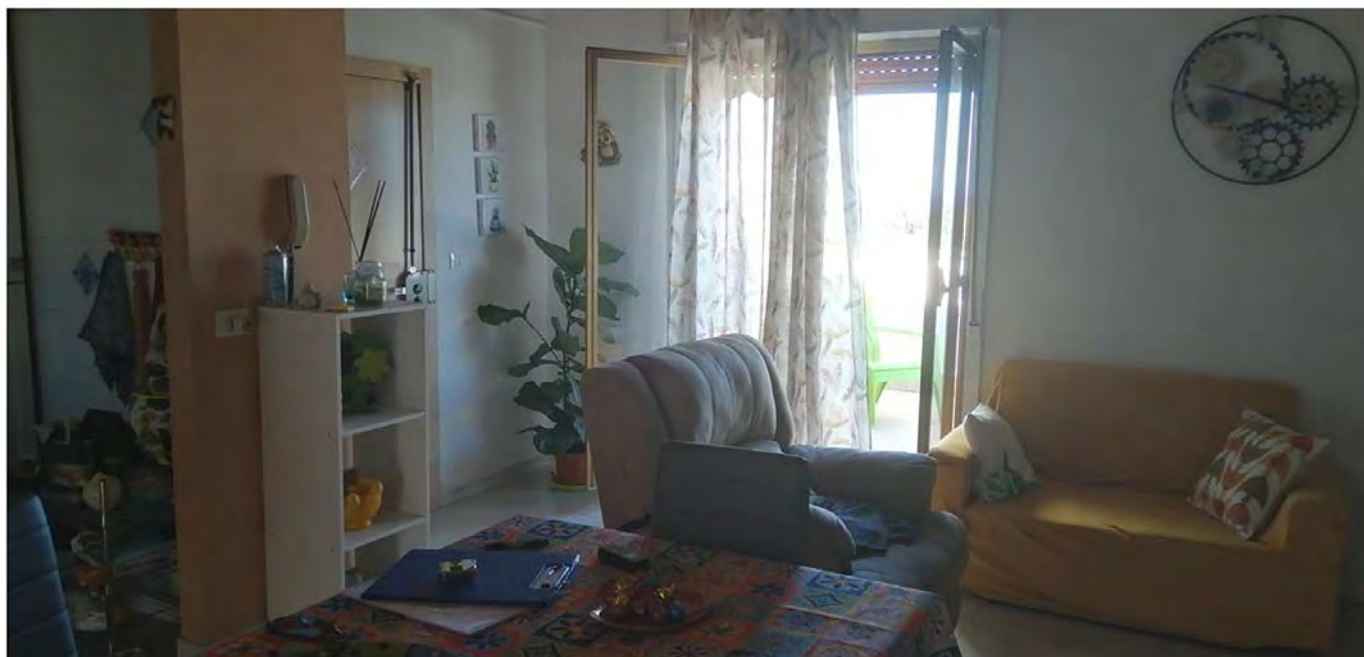


foto 6

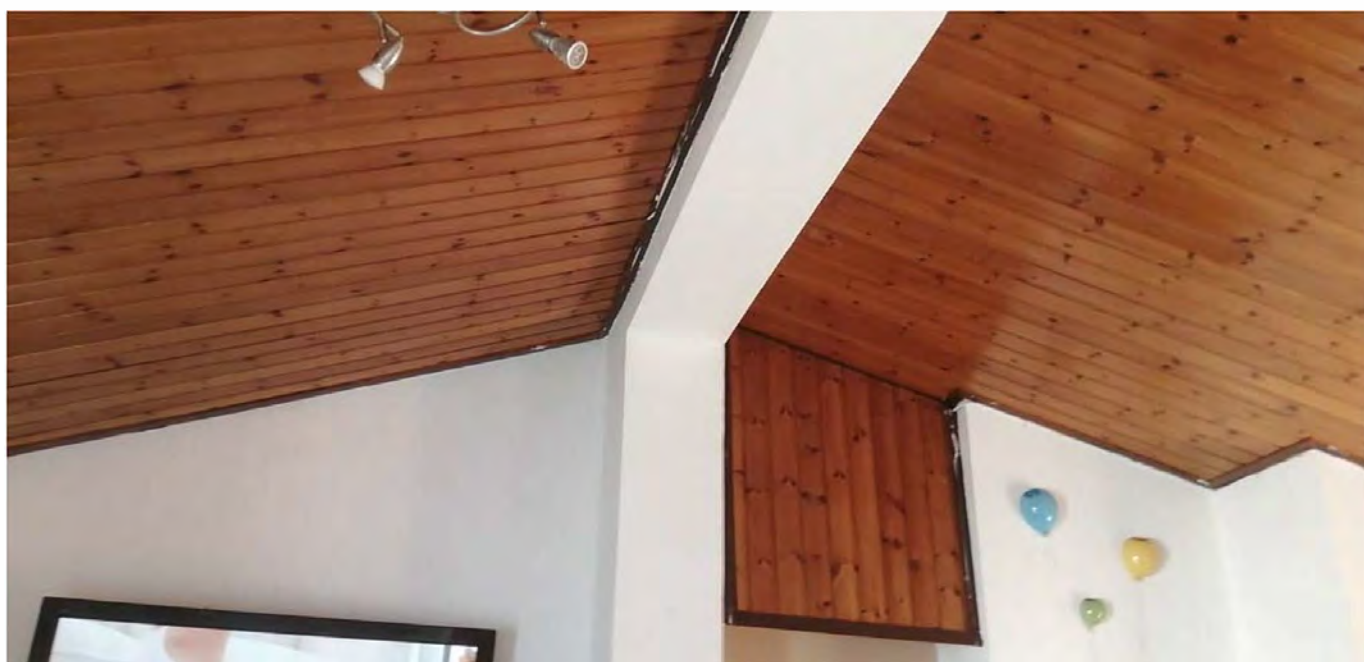


foto 7

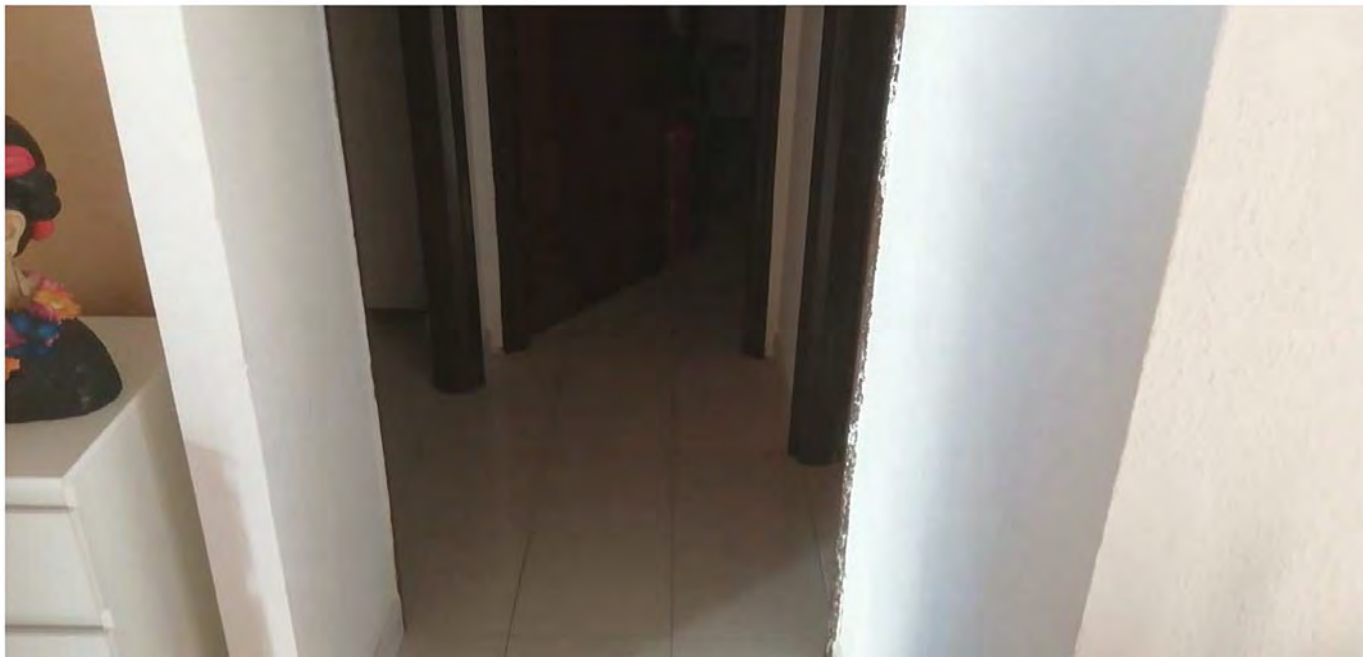


foto 8



foto 9

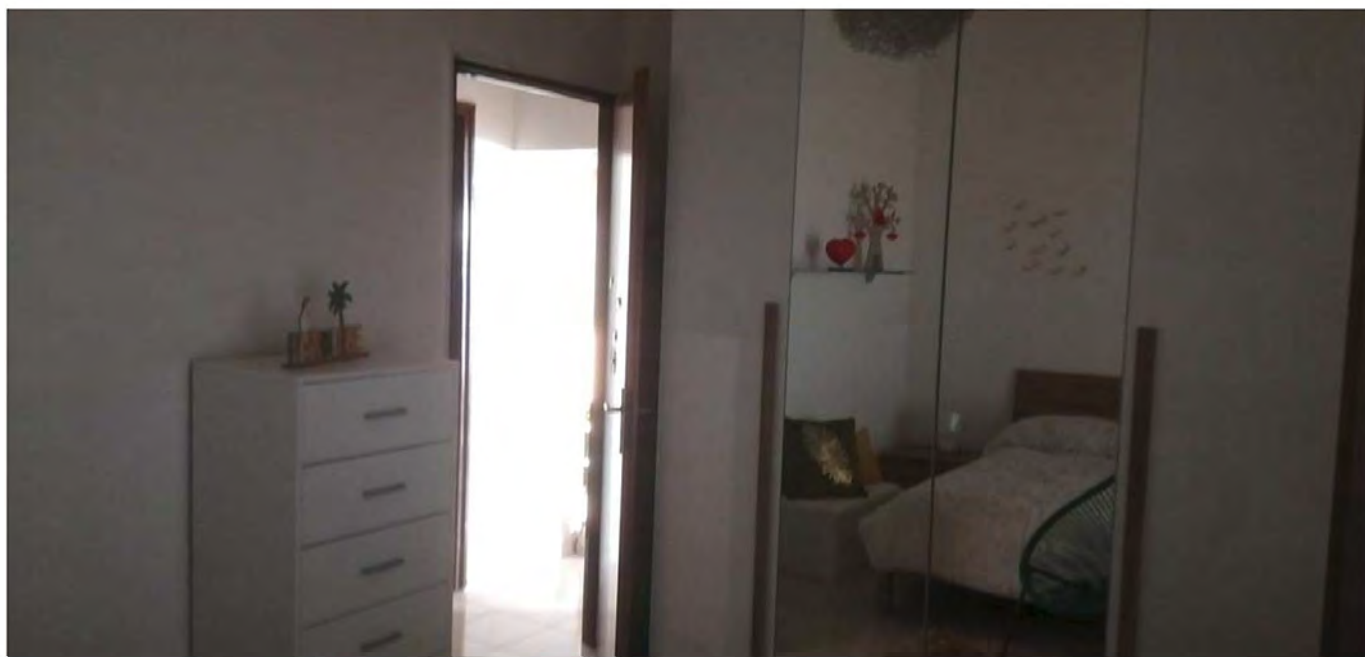


foto 10



foto 11

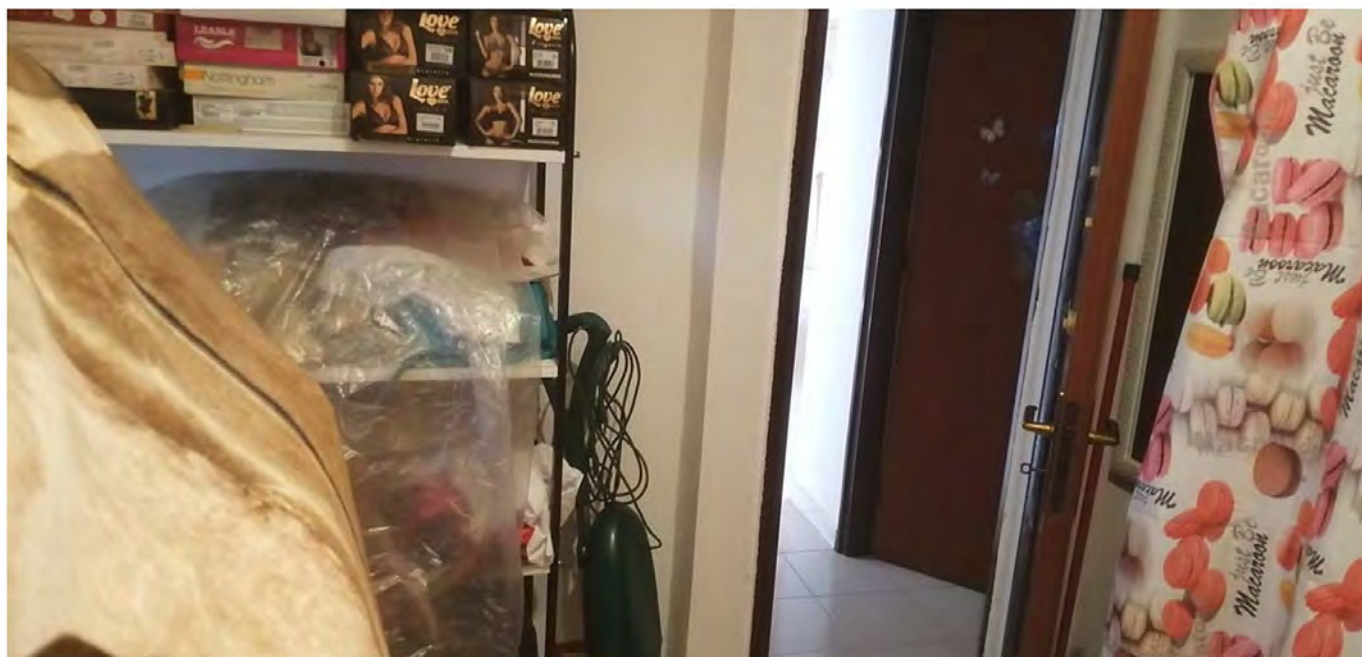


foto 12



foto 13



foto 14

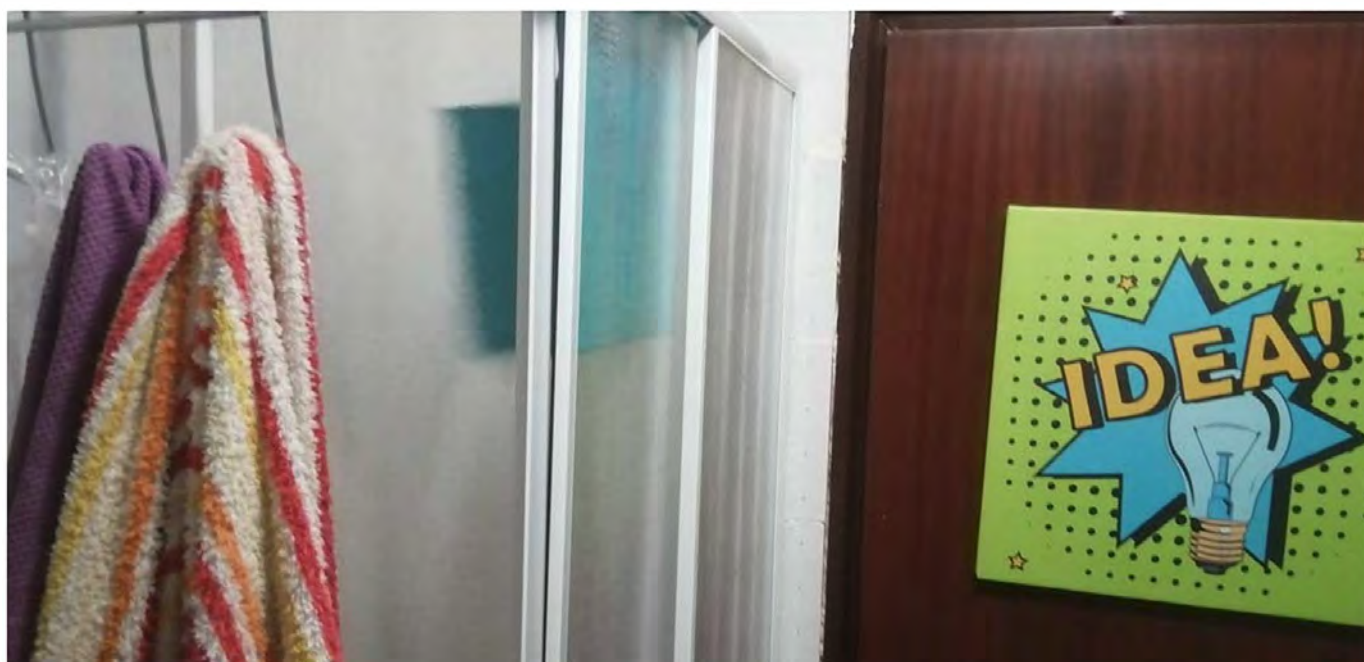


foto 15



foto 16

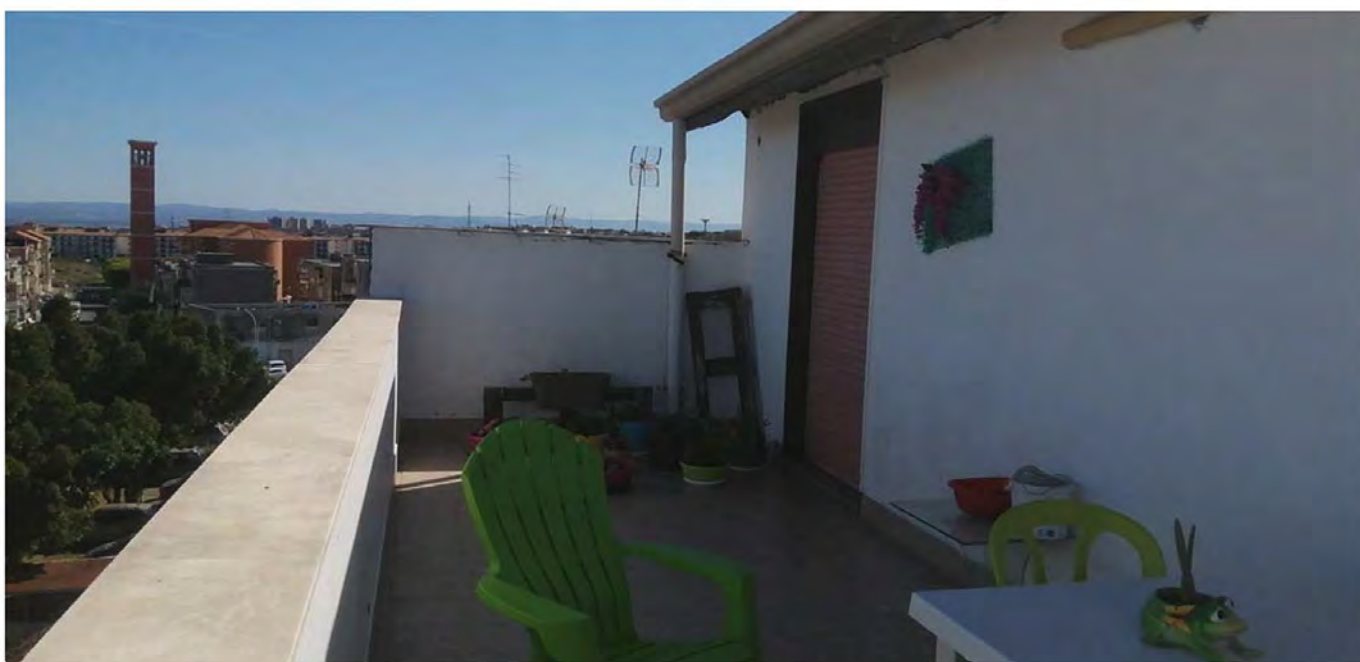


foto 17

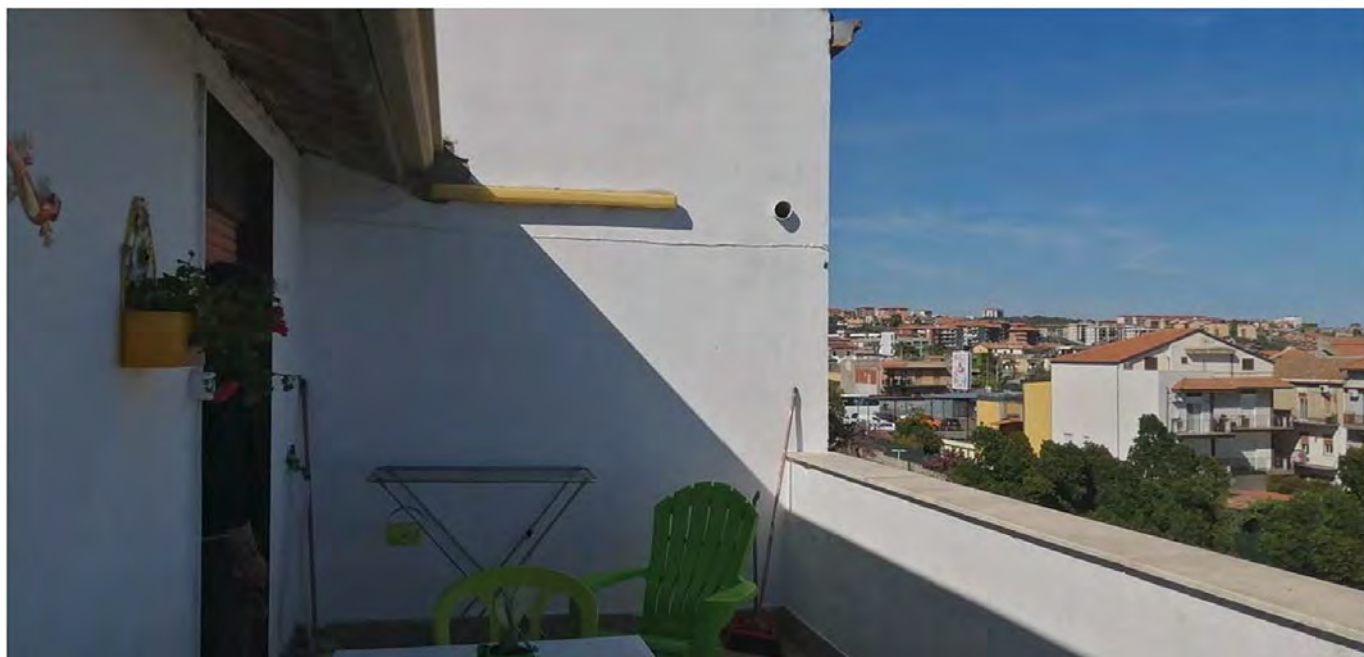


foto 18

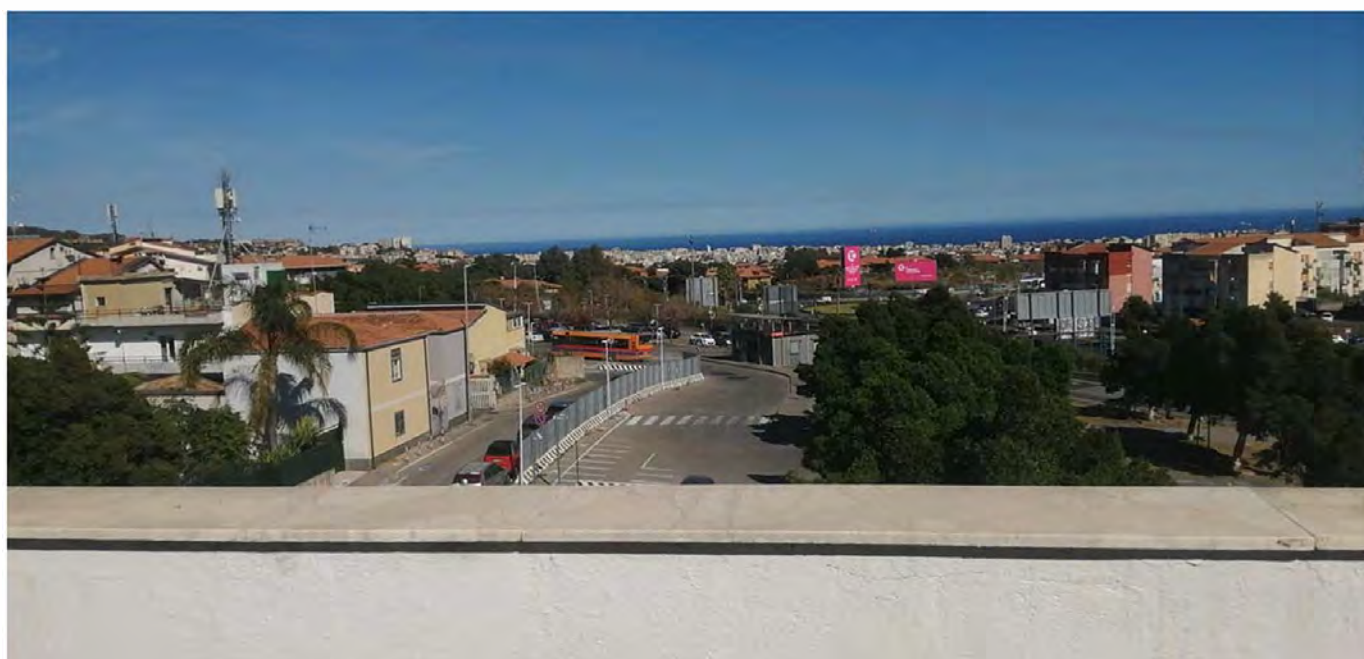


foto 19



foto 20



foto 21



foto 22



foto 23