

ASTE GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI MOBILIARI ED IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI CATANIA
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni Mobiliari ed Immobiliari

Proc. N.: **622/2019**;
Giudice dell'Esecuzione: **dott.ssa Cristiana Delfa**;
Consulente Tecnico d'Ufficio: **dott. ing. Claudia Antonella Provenzano**.

RELAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice:

1. Premessa;
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza;
3. Risposta ai singoli quesiti formulati in Ordinanza per singolo immobile;
4. Conclusioni;
5. Allegati.

1) PREMESSA.

Il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Gallucci nomina me sottoscritta, dott. ing. Claudia Antonella Provenzano, con studio in Catania via M.R. Imbriani n° 46, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A5155, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 622/2019 del registro generale, invitandomi a prestare il giuramento di rito, non oltre 10 giorni dalla comunicazione del decreto di nomina avvenuto mediante PEC (vedi decreto di nomina e verbale di giuramento, allegato n°1). Il GE fissa il termine di giorni 90 dal giuramento (avvenuto in data 09.12.2019) ed al quale è stata autorizzata una proroga di 60 giorni. Ad oggi il Giudice nominato di tale procedura esecutiva risulta essere la S.V.I. dott.ssa Cristiana Delfa.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.

Esperite le preliminari e necessarie indagini tecniche al fine di raccogliere tutti gli elementi utili per l'espletamento del mandato e inoltrato richiesta all'Ufficio Tecnico per acquisire i relativi documenti necessari, fissavo la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno **07** del mese di **gennaio** dell'anno **2021**, alle ore 09:30, comunicandola tramite raccomandata a/r al debitore esecutato sig.ra [REDACTED] e tramite PEC al debitore procedente, [REDACTED]

[REDAZIONE] per la precisione all'avv. Anna Ginex, ed infine sempre tramite PEC al Custode Cautelare avv. Giuseppina Leonardi (vedi raccomandate e/o fax e/o PEC per avviso sopralluogo alle parti, allegato n° 2).

Giunta sui luoghi il giorno e l'ora prestabiliti, la sottoscritta C.T.U., in presenza anche del custode cautelare, avv. Giuseppina Leonardi, nonché di un proprio collaboratore, geom. Provenzano Concetto, è stata accolta dal sig. [REDAZIONE], delegato dalla sig.ra [REDAZIONE] Laudani Vincenza, il quale non ha presenziato le operazioni peritali, consegnando le chiavi all'avv. Leonardi. (vedi verbale di sopralluogo e di consegna delle chiavi, allegato n° 3).

La sottoscritta, dopo aver ampiamente spiegato la situazione relativa al compito assegnatomi dal G.E., proponevo un pacifico e bonario componimento *“al fine di evitare la vendita, ha facoltà di contattare i legali di tutti i creditori (e non del solo creditore pignorante), allo scopo di raggiungere un accordo ed ottenere un eventuale sospensione della procedura”*, nonché chiarivo i risvolti di un loro eventuale perdurare nel rifiuto a consentirmi di compiere il mio mandato, poiché: *“nell'ipotesi di prolungamento della procedura esecutiva, al credito originario si aggiungeranno spese sempre più ingenti che egli dovrà in ogni caso corrispondere al creditore procedente che le anticipa”*.

In tale circostanza la sottoscritta ha scattato delle foto agli ambienti prendendo appunti su separato foglio. In conclusione, avendo portato a termine le preliminari operazioni di sopralluogo, alle ore 11.00 ho dichiarato chiuse le stesse, riservandomi nuovo accesso in caso di necessità. (vedi verbali di sopralluogo e di consegna delle chiavi, allegato n° 3).

Successivamente alla data del **15** del mese di **febbraio** dell'anno **2022** alle ore 09.30, in accordo con il custode, avv. Leonardi Giuseppina, preso possesso delle chiavi ho eseguito un ulteriore sopralluogo per approfondire i rilevamenti del bene pignorato. (vedi verbali di sopralluogo e di consegna delle chiavi, allegato n° 3).

Acquisito dunque, ogni elemento necessario per l'espletamento del mandato, si procede alla redazione della Consulenza Tecnica d'Ufficio, rispondendo singolarmente a ciascun quesito formulato dal G.E..

3) RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA.

a) IDENTIFICAZIONE ESATTA DEL BENE PIGNORATO.

L'immobile in oggetto, come si evince dall' esame degli atti e dei documenti prodotti, consiste in un appartamento posto al piano secondo (oltre il piano rialzato) di un immobile di più piani fuori terra,

ubicato a Paternò con accesso da via Vittorio Emanuele n. 422 (vedi "Vista da Google", riportata di seguito). L'immobile pignorato, da un punto di vista catastale, è risultato privo di planimetria catastale e censito **ERRONEAMENTE** in catasto fabbricati del Comune di Paternò (Ct), al foglio 61, particella 558, sub. 9, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 253,06, piano 2.

Infatti alla luce del primo sopralluogo effettuato il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato che l'immobile, così come definito in catasto, non identificava l'esatta consistenza del bene che di fatto risultava avere una consistenza catastale ben più elevata cioè di circa 8 vani contro i 3,5 erroneamente trascritti in visura. A tal proposito la sottoscritta ha dovuto operare una rettifica attraverso una specifica istanza, con allegata esauriente relazione tecnica, che ha riportato in atti la planimetria mancante ed operato una rettifica dei dati censuari cosicché ad oggi l'immobile risulta censito CORRETTAMENTE in catasto fabbricati del Comune di Paternò (Ct), al foglio 61, particella 558, sub. 9, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita € 578,43, piano 2 e risulta corredato di planimetria catastale. Per una più esauriente spiegazione tecnica si riporta al paragrafo g) di questa relazione.

L'immobile confina a nord con la via Vittorio Emanuele, a sud con via Flaminia, ad est con via Gaetano Pulvirenti ed infine ad ovest con altra ditta. (vedi visura catastale, planimetria catastale ed estratto di mappa, allegato n° 4).



Vista da Google

- 3) ai coniugi [REDACTED] l'unità immobiliare oggetto di pignoramento pervenne per acquisto effettuato dalla [REDACTED], in regime di comunione legale col signor [REDACTED], da potere dei coniugi [REDACTED] [REDACTED] (stessa esecutata) con Atto di Compravendita ricevuto dal Notaio Francesco Doria da Catania in data 12 agosto 1980 rep. 1960/591, ivi registrato il 28 agosto 1980 al n. 14882, ivi trascritto il 20 agosto 1980 ai nn. 30548/25922. In detto atto è stato oggetto di acquisto l'intero piano secondo di circa mq. 240, con esclusione dell'area soprastante, sul quale insisteva solo la struttura in cemento armato e relativo solaio.

Esistono nell'arco del ventennio anteriormente al pignoramento del 15 luglio 2019 emesso dal Tribunale di Catania e trascritto come già sopra indicato il 30 luglio 2019 ai nn.ri 31447/23074, le formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli indicate nel p.to f) della presente perizia.

Sulla base di quanto sopra, la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento è stata verificata.

Si fa presente e si ribadisce che l'immobile, come sopra identificato, risulta pertanto del debitore esecutato per la PIENA PROPRIETA' in forza della sentenza n. 461/2015, emessa dalla Corte di Appello di Catania in data 02.03.2015, che nell'ambito del giudizio di divisione promosso dalla Curatela, ha attribuito l'intero immobile alla sig. [REDACTED] (già proprietaria di 1/6 in virtù di successione legittima del [REDACTED]). Il sig. [REDACTED] (coniuge dell'esecutata) NON E' PROPRIETARIO del predetto immobile nemmeno pro-quota, anche se il certificato catastale ERRONEAMENTE riporta per ciascuno la quota di 500/1000 in ragione del fatto che la predetta sentenza non è stata trascritta nei registri immobiliari.

e) INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE.

La documentazione prodotta risulta completa.

f) ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE/I.

Da quanto riportato dalla documentazione ipotecaria prodotta in atti e come verificato dal C.T.U. mediante visura dei registri immobiliari (vedi Visure Ipotecarie, allegato n° 7) il bene risulta libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità che dovranno essere cancellate con il Decreto di Trasferimento:

1. **TRASCRIZIONE del 20.07.2004 Reg. Part. 24372, Reg. Gen. 38590**

DOMANDA GIUDIZIALE – DIVISIONE GIUDIZIALE.

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA SEZ. DISTACCATA DI PATERNO'; Repertorio 31669 del 10.07.2004;

2. **RETTIFICA A TRASCRIZIONE del 22.09.2004 Reg. Part. 31849, Reg. Gen. 49905**

DOMANDA GIUDIZIALE – DIVISIONE GIUDIZIALE.

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA SEZ. DISTACCATA DI PATERNO'; Repertorio 31669/1 del 10.07.2004;

3. **TRASCRIZIONE del 10.06.2009 Reg. Part. 21605, Reg. Gen. 34811**

DOMANDA GIUDIZIALE – DIVISIONE GIUDIZIALE.

Pubblico ufficiale COMUNE DI PATERNO'; Repertorio 2797/2009 del 26.05.2009;

4. **TRASCRIZIONE del 18.04.2012 Reg. Part. 16496, Reg. Gen. 20056**

DOMANDA GIUDIZIALE – COMPARSA DI RISPOSTA CON RICONVENZIONALE.

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA SEZ. PATERNO'; Repertorio 31669 del 19.11.2004;

5. **ISCRIZIONE del 12.05.2015 Reg. Part. 1810, Reg. Gen. 15917**

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 728/2015 del 13.02.2015;

6. **TRASCRIZIONE del 28.08.2015 Reg. Part. 22232, Reg. Gen. 32242**

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA PER DIVISIONE.

Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO; Repertorio 524/2015 del 17.03.2015;

7. **ISCRIZIONE del 28.08.2015 Reg. Part. 3624, Reg. Gen. 32243**

IPOTECA LEGALE derivante da DIVISIONE.

Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO Repertorio 524/2015 del 17.03.2015;

8. **TRASCRIZIONE del 30.07.2019 Reg. Part. 23074, Reg. Gen. 31447**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA; Repertorio 136 del 15.07.2019.

g) IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

Alla luce del sopralluogo effettuato, e dopo aver compiuto un'accurata ed ampia ricerca presso, l'Archivio Storico, l'Ufficio Tecnico ed anche l'Agenzia del territorio (N.C.E.U.), la sottoscritta c.t.u. ritiene che l'immobile in oggetto fosse **ERRONEAMENTE** censito in Catasto Fabbricati del Comune di Paternò. Prima di chiarire le ragioni di tale affermazione, si precisa che tali ricerche, per permettere un'attenta analisi, sono state eseguite non solo sull'immobile oggetto di tale procedimento esecutivo, ma bensì sull'intero stabile di cui l'appartamento fa parte.

L'immobile in oggetto, come si evince dall' esame degli atti del procedimento esecutivo, consiste, così come **ERRONEAMENTE** asserito in molti documenti, in un appartamento ubicato al piano secondo, oltre il piano rialzato, di uno stabile di più piani fuori terra, ubicato a Paternò, viale Vittorio Emanuele n. 422. Esso era censito in maniera **INESATTA** in catasto fabbricati del Comune di Paternò, al foglio 61, particella 558, sub. 9, categoria A/2, consistenza catastale 3,5 vani, rendita catastale € 253,06, piano 2. (vedi visura catastale, planimetria catastale ed estratto di mappa, allegato n° 4).

Alla luce del primo sopralluogo effettuato, però, il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato che l'immobile così come definito in catasto non identificava l'esatta consistenza del bene che di fatto aveva realmente una consistenza catastale ben più elevata cioè di circa 8 vani contro i 3,5 erroneamente trascritti in visura.

Preso atto di tali incongruenze di consistenza, la sottoscritta ha approfondito la ricerca all'Ufficio Tecnico, ma soprattutto al Catasto richiedendo a quest'ultimo la visione della "busta" ovvero del modello 1, cioè il primo accatastamento eseguito dal tecnico della proprietà, e quindi la planimetria originaria oltre al modello 5, ovvero l'accertamento che eseguivano i tecnici dell'ufficio catasto.

Da tale ricerca è emerso che a seguito di accertamento d'ufficio da parte del Catasto, avvenuto nel 1991, è stata cancellata d'ufficio, cioè resa nulla, la planimetria catastale all'ora esistente quale planimetria dell'immobile (che nel vero per consistenza corrisponde alla situazione accertata e rilevata dal sottoscritto C.T.U.), per cui, l'immobile risultava privo di planimetria catastale ed erroneamente censito.

C'è da sottolineare che, a giudizio della sottoscritta scrivente, con molta probabilità la presenza di un piano rialzato ha provocato una errata lettura dei piani da cui è scaturita un'errata interpretazione di ubicazione di piano, inducendo a sua volta ad un'errata identificazione di piano e consistenza in visura. Infatti, come già più volte asserito, l'unità immobiliare ha una consistenza ben maggiore di quanto riportato in visura.

Per maggiore ed esplicita chiarezza, dunque, è stato probabilmente, in fase di accertamento da parte dell'Ufficio Catasto, scambiato il piano secondo (sub.9 - - Immobile oggetto di tale procedura esecutiva) con il piano primo (sub. 3 - Immobile non oggetto di tale procedura esecutiva).

Grazie al sopralluogo effettuato pertanto, si è accertata la **NON** perfetta rispondenza tra la visura catastale acquisita ed i luoghi esaminati.

A tal proposito, pertanto, la sottoscritta ha provveduto a chiedere il reinserimento della planimetria aggiornando i dati al censuario attraverso un'istanza apposita, con allegata esaudiente relazione tecnica, inoltrata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Catasto, ergo oggi l'immobile risulta censito CORRETTAMENTE in catasto fabbricati del Comune di Paternò (CT), al foglio 61, particella 558, sub. 9, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita € 578,43, piano 2 e corredata di planimetria

catastale. (vedi visura catastale, planimetria catastale ed estratto di mappa, allegato n° 4).

Fatto ciò si è confrontato quanto rilevato dal C.T.U. sia con la planimetria catastale, reinserita d'ufficio, sia con l'elaborato grafico allegata alla Concessione in Sanatoria rilasciata dal Comune di Paternò pratica n. 2797 del 28.04.2009. Da tale confronto sono emerse delle irregolarità urbanistiche non conformi a quanto stabilito dalla Concessione in Sanatoria, cioè opere eseguite successivamente ed in assenza di autorizzazione da parte dell'Ufficio Tecnico e quindi non conformi alle norme urbanistiche, (vedi Esito ricerca Archivio Storico – Ufficio Tecnico, allegato n° 9), ma che verranno meglio ed opportunamente trattate nel successivo paragrafo i).

Ergo, da un punto di vista catastale, andrà aggiornata la rappresentazione grafica dell'immobile attraverso la procedura DOCFA, previa regolarizzazione di qualsiasi difformità urbanistica, così da avere una planimetria catastale aggiornata allo stato attuale e che rappresenti il reale stato dei luoghi, per poterne permettere una eventuale vendita. Per una corretta esecuzione ne consegue anche la necessità della stesura di un ulteriore elaborato che prende il nome di ELABORATO PLANIMETRICO. Tutto quanto esposto comporterà una spesa di circa 700,00 € comprensiva di tecnico abilitato a farlo.

b) ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel caso in esame non è necessario acquisire la destinazione urbanistica del sito in cui insiste il bene pignorato.

i) CONFORMITA' DEL FABBRICATO ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA.

Da ricerche effettuate presso gli uffici competenti (Archivio Storico, Ufficio Tecnico e Catasto) e dall'attenta lettura dell'Atto di Compravendita ricevuto dal Notaio Francesco Doria da Catania in data 12 agosto 1980 rep. 1960/591, ivi registrato il 28 agosto 1980 al n. 14882, ivi trascritto il 20 agosto 1980 ai nn. 30548/25922, si può evincere, come in parte accennato nel precedente punto g) di codesta relazione quanto il c.t.u. si accinge a descrivere sinteticamente:

- L'immobile di cui l'appartamento fa parte risulta realizzato giusto progetto approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Paternò, nella seduta del 31 agosto 1968 e relativo nulla osta di pari data (vedi Esito ricerca Archivio Storico - Ufficio Tecnico, allegato n° 9);
- Successivamente risulta rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2797 del 28 aprile 2009 (vedi Esito ricerca Archivio Storico - Ufficio Tecnico, allegato n° 9);

- Oltre quanto ampiamente descritto nel paragrafo g) la sottoscritta ha riscontrato anche delle difformità urbanistiche visibili da un confronto con la planimetria allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria. Si tratta di difformità tutte sanabili previa presentazione di opportune pratiche edilizie.

Nello specifico risulta:

- 1) una modifica del prospetto posto sul lato est, su via Flaminia per via di un'apertura non regolarizzata;
- 2) la presenza sullo stesso prospetto lato est, su via Flaminia di una veranda;
- 3) la modifica interna dell'appartamento data dalla diversa posizione in cui è collocata cucina.

Considerando di voler regolarizzare tutto quanto precedentemente elencato bisognerebbe:

- per la difformità relazionata nel punto 1), presentare una **SCIA in SANATORIA**, trattandosi di opera conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della segnalazione. Tale pratica comporta, una multa con versamento minimo di € 516,00, che sarà soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia, oltre una spesa di 150,00 € per diritti di segreteria (così come attualmente previsto dal Comune di Paternò). A tutto quanto esposto bisogna aggiungere le spese di un tecnico abilitato alla stesura e redazione della pratica per un costo complessivo stimato di circa **2.500,00 €**;
- Per la difformità descritta nel punto 2), presentare una pratica **CILA** la quale non prevede per questa tipologia di difformità una sanzione, ma prevede, così come stabilito dall'art. 20 della legge regionale n. 4/2003 che consente l'edificazione di tettoie e verande senza permesso di costruire a patto che non superino i 50 m² e siano "strutture precarie", una spesa di 50,00 €/mq se a cielo libero o come nel caso specifico di 25,00 €/mq di superficie se sotto ballatoio, (computata in circa 2,3 mq e pertanto si dovranno pagare circa 57,50 €) oltre una spesa di 50,00 € per diritti di segreteria (così come attualmente previsto dal Comune di Paternò), a cui bisogna aggiungere ovviamente le spese di un tecnico abilitato alla stesura e redazione della pratica, per un costo complessivo che si può stimare in circa **500,00 €**;
- Infine per la difformità descritta nel punto 3) va presentata una pratica di **CILA in SANATORIA**, la quale comporta, una multa fissa di 1000,00 € trattandosi di opere già eseguite, oltre una spesa di 50,00 € per diritti di segreteria (così come attualmente previsto dal Comune di Paternò), a cui bisogna aggiungere le spese di un tecnico abilitato alla stesura e

redazione della pratica, per un costo complessivo di circa 2000,00 €.

In conclusione si può affermare che l'immobile oggetto di tale procedura esecutiva risulta NON CONFORME ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICA perché NON SUSSISTE RISPONDENZA TRA LA I LUOGHI ESAMINATI ED IL PROGETTO DI SANATORIA CONCESSIONATO, NÈ TANTO MENO LA RISPONDENZA CON LA PLANIMETRIA CATASTALE AD OGGI PRESENTE, ne consegue che dovrà essere aggiornata la planimetria catastale previa regolarizzazione urbanistica alla luce di quanto esposto nel punto g) ed i) di codesta relazione.

A questo bisogna eseguire un aggiornamento catastale, come spiegato nel paragrafo g), attivando la procedura **DOCFA** da cui ne consegue la necessità della stesura di un ulteriore elaborato che prende il nome di **ELABORATO PLANIMETRICO**, per una spesa di circa 700,00 € comprensiva di tecnico istruttore. Infine a conclusione di tutto ciò sarà necessario presentare una **SCA**, ovvero la nuova abitabilità conforme al nuovo stato dell'immobile, ciò comporterà una ulteriore spesa di circa 2500,00€ comprensiva di tecnico abilitato a farlo e relativi documenti da allegare.

j) IN CASO DI IMMOBILI ABUSIVI VERIFICA DELLA SANABILITA' AI SENSI DELL'ART. 36, DPR N. 380/2001 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA.

Dal sopralluogo effettuato la sottoscritta C.T.U. ha potuto personalmente accertare che l'immobile pignorato non risulta abusivo, a meno di quanto dettagliatamente descritto nel p.to i).

k) VERIFICA SANABILITA' IMMOBILI AI SENSI DELL'ART. 40, 6ª COMMA DELLA LEGGE N. 47/1985 O DELL'ART. 46 c 5 D.P.R. 380/01 O CONDONABILI AI SENSI DEL D.L. 269/2003.

Dal sopralluogo effettuato la sottoscritta C.T.U. ha potuto personalmente accertare che l'immobile pignorato non risulta abusivo, a meno di quanto dettagliatamente descritto nel p.to i).

l) QUANTIFICARE IN CASO DI IMMOBILI ABUSIVI, IL CUI ABUSO NON SIA IN ALCUN MODO SANABILE, GLI ONERI ECONOMICI NECESSARI PER LA DEMOLIZIONE DELLO STESSO E VERIFICHI SE SIANO STATE EMESSE ORDINANZE DI DEMOLIZIONE O DI ACQUISIZIONE IN PROPRIETA' AD OPERA DI ENTI PUBBLICI TERRITORIALI, ALLEGANDOLE IN QUOTA.

Dal sopralluogo effettuato la sottoscritta C.T.U. ha potuto personalmente accertare che l'immobile pignorato non risulta abusivo, a meno di quanto dettagliatamente descritto nel p.to i).

m) VERIFICHI L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

La sottoscritta C.T.U. ha accertato che l'immobile pignorato non risulta gravato da formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale a carico dell'acquirente, a meno di quelli trattati e conteggiati nel punto p) di codesta relazione.

n) VERIFICHI L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE SARANNO CANCELLATI.

La sottoscritta C.T.U. ha accertato che l'immobile pignorato non risulta gravato da formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati, a meno di quelli trattati e conteggiati nel punto p) di codesta relazione.

o) VERIFICHI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.

La sottoscritta C.T.U. ha accertato che l'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

p) ACCERTI L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE.

Non esistono al momento spese fisse di gestione o di manutenzione, né eventuali spese straordinarie già deliberate, né eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla seguente perizia.

q) ACCERTI SE I BENI PIGNORATI SIANO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI.

La sottoscritta C.T.U. ha potuto personalmente constatare durante il sopralluogo che l'immobile al momento risulta inutilizzato dalla legittima proprietaria ne tanto meno da terzi.

r) TIPOLOGIA UBICAZIONE ED ELEMENTI ESSENZIALI DI IDENTIFICAZIONE DEL BENE.

Il bene pignorato consiste in un immobile posto al secondo piano fuori terra di un palazzo con accesso dalla via Vittorio Emanuele n. 422 - Patemò (vedi foto nn. da 01 a 05, allegato n° 6). L'immobile a nord si affaccia sulla via Vittorio Emanuele, ad est su via Gaetano Pulvirenti, a sud su via Flaminia e ad ovest si trova in aderenza con altra ditta (vedi visura catastale, planimetria catastale ed estratto di mappa, allegato n° 4) (vedi Tavola 01 - Planimetria di rilievo dei luoghi, allegato n° 5).

L'appartamento oggetto di stima si raggiunge da un portone ubicato sulla via Vittorio Emanuele al civico n° 422, ed oltrepassando un androne si imbecca la scala condominiale (vedi foto n. 01 e foto da nn. 07 a 10, allegato n° 6). Giunti al piano secondo, la porta d'ingresso dell'appartamento immette in un ingresso-disimpegno di mq 7.7 (vedi foto nn. da 11 a 14 e foto n.19 e n.20, allegato n° 6) da cui si può accedere al vano_01 di mq 31.00 che si affaccia sulla via principale, lato nord (vedi foto nn. da 14 a 18, allegato n° 6) ed al disimpegno_02 di mq 13.10 (vedi foto nn. da 24 a 26 e n.28, allegato n° 6). Procedendo lungo il disimpegno_02 si accede al vano_02 con annessa cucina di mq 37.2 ed un ripostiglio di 0,9 mq (vedi foto nn. 21, 22 e 23, allegato n° 6), al w.c_01 di mq 4,7 (vedi foto nn. 27 e 29, allegato n° 6), al w.c_02 di mq 2,5 (vedi foto n. 30, allegato n° 6), al vano_03 di mq 16.4 (vedi foto nn. 31 e 32, allegato n° 6), al vano_04 di mq 13.2 (vedi foto nn. 33 e 34, allegato n° 6) ed al vano_05 di mq 11.9 (vedi foto nn. da 37 a 39, allegato n° 6), da cui si accede a seguire al vano_06 di mq 9.8 (vedi foto nn. da 40 a e 42, allegato n° 6). Tutto l'appartamento che si affaccia su tre lati: nord, est e sud, è dotato di un lungo balcone di 42.8 mq (vedi foto nn. da 43 a 52, allegato n° 6) con annessa veranda di 2.3 mq. (vedi foto n. 06, allegato n° 6).

L'appartamento sviluppa una superficie assentita utile calpestabile di circa mq 148.4 con un'altezza interna di 3.00 mt. A questa superficie bisogna aggiungere un balcone, di circa mq 42,8 oltre una veranda di mq 2.3 (vedi Tavola 01 - Planimetria di rilievo dei luoghi, allegato n° 5).

Per quanto riguarda le rifiniture, si redige la seguente scheda tecnica:

- **Pavimentazione:** gli ambienti presentano varie tipologie di marmo venato oltre a del gres smaltato, in particolar modo i w.c. e la cucina presentano un pavimento con maioliche in gres di modesta manifattura e si presenta in diverse colorazioni (vedi foto nn. da 61 alla 68, allegato n° 6);
- **Pareti e soffitti:** Quasi tutti gli ambienti risultano tinteggiati con pittura ducotone classico ad eccezione del w.c._01 e del w.c_02 e della cucina le cui pareti sono rivestite con maiolica per un'altezza di circa 2.20 mt (vedi foto nn. 27, 29 e 30, allegato n° 6);
- **Impianto elettrico:** risulta sottotraccia, non a norma secondo la vigente legge 37/08 (ex legge 46/90);
- **Impianto idraulico:** del tipo incassato;
- **Impianto di riscaldamento e/o climatizzazione:** inesistente se non dei vetusti elementi radianti a parete ad alimentazione elettrica (vedi foto n. 60, allegato n° 6) ed un unico condizionatore di cui non è stato possibile verificarne la funzionalità;
- **Impianto citofonico:** del tipo tradizionale (vedi foto n. 58, allegato n° 6);

- **Porte interne:** in legno (vedi foto nn. 55 e 56, allegato n° 6);
- **Infissi esterni:** si tratta di infissi in profilato di alluminio anodizzato con avvolgibili (vedi foto nn. 42, 53 e 54, allegato n° 6);

L'appartamento si trova in un evidente stato di obsolescenza. La reale problematica, già ampiamente relazionata, è dovuta alla necessità di dover legittimare dal punto di vista tecnico-urbanistico alcune opere realizzate senza alcun permesso oltre alla necessità di dover operare un aggiornamento catastale, così come trattato nel punto g) ed i) di codesta relazione. Alcune finiture e tinteggiature pur essendo in discrete condizioni di manutenzione, risultano datate (come ad esempio le piastrelle dei servizi igienici) e sarebbe opportuno e consigliabile optare per degli interventi di ammodernamento ma a parere della scrivente si tratta comunque di lavorazioni che risultano del tutto soggettive e pertanto non necessarie al fine dell'utilizzo del bene. Ciò non di meno, però, è inoltre evidente che l'immobile da tempo non è abitato e non ha subito alcuna manutenzione soprattutto per quanto riguarda i servizi igienici e tutti gli impianti tecnologici che sono in un evidente stato di vetustà e che vanno non solo revisionati ma messi a norma. Anche nei balconi vanno eseguiti necessariamente dei lavori di ripristino sia nell'intradosso che nell'estradosso in quanto risulta visibile uno stato di ammaloramento delle pignatte nel sotto ballatoio (vedi foto nn. 02 e 03, allegato n° 6) e delle mattonelle di calpestio che sono in molti punti sopraelevate (vedi foto nn. da 49 a 52, allegato n° 6). Ne consegue che complessivamente l'immobile oggetto di tale procedura esecutiva si trova in un insufficiente stato di manutenzione.

Il palazzo in cui si trova l'immobile in oggetto non è dotato di ascensore ma non è da tralasciare la potenzialità dell'ubicazione trovandosi in vicinanza di un raccordo stradale che ne permette il collegamento con la statale ed in vicinanza di tutti i beni e servizi di prima necessità.

s) VALORE DELL'IMMOBILE.

Premesso tutto quanto riportato nella parte descrittiva dell'immobile, la sottoscritta passa ora a determinarne il valore venale attuale.

Si adotteranno i seguenti criteri di stima: sintetico comparativa e per capitalizzazione del reddito.

Una volta individuati i due valori tramite i suddetti procedimenti di stima e dopo aver valutato che lo scostamento tra i due abbia una percentuale di tolleranza accettabile, si adopererà quale più probabile valore di mercato la **media aritmetica** (arrotondata all'eccesso) tra i due valori trovati.

Di seguito vengono trattate in dettaglio le due metodologie di stima utilizzate nella formulazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di stima.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA:

Stima basata sul confronto con altre unità similari per uso e consistenza a quella in esame, tenendo conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche valutate sia in senso positivo che negativo.

Il punto di riferimento per il calcolo del valore normale dell'immobile è stato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Catania. I valori dell'OMI si riferiscono alla zona omogenea e al periodo corrispondente all'ultimo semestre (si chiarisce che nell'ambito dei processi stimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive di una stima puntuale elaborata da un tecnico estimatore, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima e per tali vanno considerati). Si è valutato inoltre l'immobile in esame paragonandolo ad altre similari, ove possibile, trattati nel mercato edilizio della zona d'ubicazione come sito e strutture, fermo restando che tali valori sono stati ottenuti anche per via d'informazioni ricevute da diversi operatori economici del settore edilizio. Dalle ricerche effettuate dunque e tenendo conto dei dati rilevati ad unità immobiliari similari a quella in oggetto, ubicate nella stessa zona ed aventi le medesime caratteristiche si ritiene equo assegnare un valore di € 600,00 per metro quadrato di superficie utile virtuale al netto delle murature.

Di seguito viene riportato un quadro schematico delle metrature dei vari ambienti, a lordo dei muri e diviso per piani, ottenuti dal rivelamento metrico eseguito dalla sottoscritta.

Descrizione (sub.5)	mq	S.u.r.	S.u.n.r.	S.n.r. (25%) (balconi)	S.n.r. (35%) (veranda)	Tot.
Disimpegno 01	7.7	7.7	--	--	--	
Vano 01	31.00	31.00	--	--	--	
Disimpegno 02	13.1	13.1	--	--	--	
Vano 02 (cucina)	37.2	37.2	--	--	--	
Ripostiglio	0.9	0.9	--	--	--	
W.c 01	4.7	4.7	--	--	--	
W.c 02	2.5	2.5	--	--	--	
Vano 03	16.4	16.4	--	--	--	
Vano 04	13.2	13.2	--	--	--	
Vano 05	11.9	11.9	--	--	--	
Vano 06	9.8	9.8	--	--	--	
Balcone	42.8	--	42.80	10.70	--	
Veranda	2.3	--	2.30	--	0.81	
		148.40		10.70	0.81	159.91

Pertanto, dalla stima così condotta si determina il seguente valore di mercato:

SUPERFICIE UTILE TOTALE VIRTUALE: mq 159,91

V (valore intero appartamento):

Superficie Utile x 600,00 €/mq = mq 159,91 x 600,00 €/mq = € 95.946,00

(novantacinquemilanovecentoquarantaseieuro/00)

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO per tutto il compendio pignorato:

Questa stima analitica conduce al più probabile valore di mercato attraverso l'analisi di "costi e ricavi" per cui si giunge al reddito netto e alla successiva capitalizzazione previa attenta ed oculata ricerca del saggio d'interesse che, nella fattispecie, si assume pari al 3,80%.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- Esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'unità in oggetto;
- Determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario nella zona dell'unità considerata;
- Determinazione delle spese medie annue (S);
- Scelta ed applicazione del tasso di capitalizzazione (r);
- Capitalizzazione del reddito netto medio annuo (dividendo quest'ultimo per il tasso r, il quale normalmente oscilla fra 0,025 e 0,050 in base al genere dell'immobile da stimare);
- Aggiunte e detrazioni al valore di stima (danni presenti, detrazioni per vetustà, riparazioni da eseguire, sfitti ed inesigibilità, assicurazione.).

La formula che definisce il più probabile valore di mercato dell'immobile vale:

$$V = (R - S) / r$$

L'affitto medio per uso residenziale di unità similari, quale quello di cui in oggetto, considerato anche il periodo storico che stiamo attraversando, può ritenersi di circa € 400,00 mensili da cui scaturisce un reddito annuo lordo di € 4.800,00. Stimando complessivamente nel 25% le spese annue relative alle quote di manutenzione, assicurazione, ammortamento, spese relative ai servizi condominiali, imposte, amministrazione, detrazioni per sfitti ed inesigibilità e che il tasso di capitalizzazione assunto vale il 3,50% si ottiene:

- Reddito annuo lordo	$R = € 400,00 \times 12 =$	€ 4.800,00
- Spese medie annue	$S = 25\% \times R =$	€ 1.200,00
- Reddito annuo netto	$R_n = R - S =$	€ 3.600,00
- Tasso di capitalizzazione	$r = 0,035$	
- Valore di mercato	$V = (R - S) / r =$	€ 102.857,14

(centoduemilaottocentocinquantesetteeuro/14)

Risultando i valori determinati con i due metodi di stima adottati congruenti tra loro, il valore dell'immobile, che lo scrivente ritiene più attendibile, si ricava dalla media aritmetica dei due valori precedentemente calcolati, cioè:

$$V = (\text{€ } 95.946,00 + \text{€ } 102.857,14) / 2 = \text{€ } 99.401,57$$

(novantanovemilaquattrocentounoeuro/57)

A tale cifra, si ritiene equo decurtare una percentuale pari al 30%, per quanto relazionato nel punto g), i) ed r) di codesta relazione, in ragione di un aggiornamento CATASTALE di una regolarizzazione URBANISTICA, comprese le spese di un tecnico abilitato alla presentazione delle pratiche descritte, e di una opportuna RISTRUTTURAZIONE nonché una VERIFICA degli IMPIANTI (elettrico, idrico e sanitario), ottenendo il valore di:

$$V = \text{€ } 99.401,57 - 30\% = \text{€ } 69.581,00$$

che arrotondato risulta: € 69.600,00

(sessantanovemilaseicentoeuro/00)

Il compendio pignorato ha dunque un valore di € 69.600,00 nel complesso possiamo dire che l'immobile pignorato da tempo non è abitato e non ha subito alcuna manutenzione soprattutto per quanto riguarda i servizi igienici e tutti gli impianti tecnologici che sono in un evidente stato di vetustà e che vanno non solo revisionati ma messi a norma. Anche nei balconi vanno eseguiti necessariamente dei lavori di ripristino sia nell'intradosso che nell'estradosso in quanto risulta evidente uno stato di ammaloramento delle pignatte nel sotto ballatoio e delle mattonelle di calpestio che sono in molti punti sopraelevate.

Il palazzo in cui si trova l'immobile in oggetto non è dotato di ascensore ma non è da tralasciare la potenzialità dell'ubicazione trovandosi in vicinanza di un raccordo stradale che ne permette il collegamento con la statale ed in vicinanza di tutti i beni e servizi di prima necessità. Ne consegue che complessivamente l'immobile oggetto di tale procedura esecutiva si trova in un insufficiente stato di manutenzione.

t) RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE.

Tenendo conto di una riduzione del 16% per l'assenza di garanzia per eventuali vizi del bene si stima un valore di mercato arrotondato di € 58.500,00.

u) LOTTI E PIANI DI VENDITA.

Considerata l'indivisibilità del bene pignorato, si ritiene di dover effettuare la vendita in un solo lotto, secondo il seguente piano di vendita:

Appartamento sito in Paternò, via Vittorio Emanuele n.422, censito in catasto fabbricati del Comune di Paternò, al foglio 61, particella 558, sub. 9, categoria A/2, rendita catastale € 578,43, piano 2. (vedi visura catastale, planimetria catastale ed estratto di mappa, allegato n° 4), per la somma complessiva di € 58.500,00.

v) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE.

La richiesta documentazione fotografica, interna ed esterna del bene pignorato è costituita dall'allegato n. 6 (Schema scatti fotografici - Documentazione fotografica), mentre la planimetria catastale del fabbricato è contenute nell'allegato n. 4 (Visura catastale, Planimetria catastale ed Estratto di mappa).

w) ACCERTARE NEL CASO SI TRATTI DI BENE INDIVISO, LA VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO.

Nel caso in esame si tratta di bene indiviso in testa al debitore esecutato per la PIENA PROPRIETA' in forza della sentenza n. 461/2015, resa dalla Corte di Appello di Catania in data 02.03.2015.

x) NEL CASO SIANO PRESENTI PIU' BENI PIGNORATI IN QUOTA IL PERITO PREDISPOGA UN PROGETTO DI DIVISIONE TENENDO CONTO DELLE SINGOLE QUOTE CONDOMINIALI.

Nel caso in esame non sono presenti beni pignorati in quota.

4) CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, riepilogando ribadisco di seguito le conclusioni alle quali la sottoscritta è giunta:

- L'immobile in oggetto sito in Paternò, via Vittorio Emanuele n.422, censito in **catasto fabbricati del Comune di Paternò, al foglio 61, particella 558, sub. 9, categoria A/2, rendita catastale € 578,43.**
- La sottoscritta C.T.U. ha potuto personalmente accertare che il bene pignorato risulta di proprietà del debitore esecutato, il quale ha residenza e domicilio fiscale altrove ed al momento risulta inutilizzato dalla legittima proprietaria ne tanto meno da terzi;
- In seguito ai sopralluoghi effettuati ed agli accertamenti eseguiti, i dati di descrizione e di consistenza dell'immobile pignorato, compresi i dati catastali e l'ubicazione, nonché le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento, sono riportati nei punti a), b) e f) della consulenza;
- L'immobile in oggetto, come si evince dall' esame degli atti del procedimento esecutivo, era censito in maniera INESATTA in catasto fabbricati del Comune di Paternò, al foglio 61, particella 558, sub. 9, categoria A/2, consistenza catastale 3,5 vani, rendita catastale € 253,06, piano 2. (vedi visura catastale, planimetria catastale ed estratto di mappa, allegato n° 4).

Alla luce del primo sopralluogo effettuato, però, il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato che l'immobile così come definito in catasto non identificava l'esatta consistenza del bene che di fatto aveva realmente una consistenza catastale ben più elevata cioè di circa 8 vani contro i 3,5 erroneamente trascritti in visura così come spiegato dettagliatamente nel paragrafo g).

A tal proposito, pertanto, si è provveduto a chiedere il reinserimento della planimetria aggiornando i dati al censuario attraverso un'istanza apposita, con allegata esaudiente relazione tecnica, inoltrata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Catasto, ergo oggi l'immobile risulta censito CORRETTAMENTE in catasto fabbricati del Comune di Paternò (Ct), al foglio 61, particella 558, sub. 9, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita € 578,43, piano 2 e corredata di planimetria catastale. (vedi visura catastale, planimetria catastale ed estratto di mappa, allegato n° 4).

- Da ricerche effettuate presso gli uffici competenti (Archivio Storico, Ufficio Tecnico e Catasto) e dall'attenta lettura dell'Atto di Compravendita ricevuto dal Notaio Francesco Doria da Catania in data 12 agosto 1980 rep. 1960/591, ivi registrato il 28 agosto 1980 al n. 14882, ivi trascritto il 20 agosto 1980 ai nn. 30548/25922, si può evincere, come in parte accennato nel precedente punto g) di codesta relazione quanto il c.t.u. si accinge a descrivere sinteticamente:

- L'immobile di cui l'appartamento fa parte risulta realizzato giusto progetto approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Paternò, nella seduta del 31 agosto 1968 e relativo nulla osta di pari data (vedi Esito ricerca Archivio Storico - Ufficio Tecnico, allegato n° 9);
- Successivamente risulta rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2797 del 28 aprile 2009 (vedi Esito ricerca Archivio Storico - Ufficio Tecnico, allegato n° 9);
- Oltre quanto ampiamente descritto nel paragrafo g) la sottoscritta ha riscontrato anche delle difformità urbanistiche visibili da un confronto con la planimetria allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria. Si tratta di difformità tutte sanabili previa presentazione di opportune pratiche edilizie.

Nello specifico risulta:

- 1) una modifica del prospetto posto sul lato est, su via Flaminia per via di un'apertura non regolarizzata;
- 2) la presenza sullo stesso prospetto lato est, su via Flaminia di una veranda;
- 3) la modifica interna dell'appartamento data dalla diversa posizione in cui è collocata cucina.

Considerando di voler regolarizzare tutto quanto precedentemente elencato bisognerebbe:

- per la difformità relazionata nel punto 1), presentare una **SCIA in SANATORIA**, trattandosi di opera conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della segnalazione. Tale pratica comporta, una multa con versamento minimo di € 516,00, che sarà soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia, oltre una spesa di 150,00 € per diritti di segreteria (così come attualmente previsto dal Comune di Paternò). A tutto quanto esposto bisogna aggiungere le spese di un tecnico abilitato alla stesura e redazione della pratica per un costo complessivo stimato di circa **2.500,00 €**;
- per la difformità descritta nel punto 2), presentare una pratica **CILA** la quale non prevede per questa tipologia di difformità una sanzione, ma prevede, così come stabilito dall'art. 20 della legge regionale n. 4/2003 che consente l'edificazione di tettoie e verande senza permesso di costruire a patto che non superino i 50 m² e siano "strutture precarie", una spesa di 50,00 €/mq se a cielo libero o come nel caso specifico di 25,00 €/mq di superficie se sotto ballatoio, (computata in circa 2,3 mq e pertanto si dovranno pagare circa 57,50 €) oltre una spesa di 50,00 € per diritti di segreteria (così come attualmente previsto dal Comune di Paternò), a cui bisogna aggiungere ovviamente le spese di un tecnico abilitato alla stesura e redazione della

pratica, per un costo complessivo che si può stimare in circa **500,00 €**;

- Infine per la difformità descritta nel punto 3) va presentata una pratica di **CILA in SANATORIA**, la quale comporta, una multa fissa di 1000,00 € trattandosi di opere già eseguite, oltre una spesa di 50,00 € per diritti di segreteria (così come attualmente previsto dal Comune di Paternò), a cui bisogna aggiungere le spese di un tecnico abilitato alla stesura e redazione della pratica, per un costo complessivo di circa **2000,00 €**.

In conclusione si può affermare che l'immobile oggetto di tale procedura esecutiva risulta **NON CONFORME ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICA** perché **NON SUSSISTE RISPONDENZA TRA LA I LUOGHI ESAMINATI ED IL PROGETTO DI SANATORIA CONCESSIONATO, NÉ TANTO MENO LA RISPONDENZA CON LA PLANIMETRIA CATASTALE AD OGGI PRESENTE, ne consegue che dovrà essere aggiornata la planimetria catastale previa regolarizzazione urbanistica alla luce di quanto esposto nel punto g) ed i) di codesta relazione.**

A questo bisogna eseguire un aggiornamento catastale, come spiegato nel paragrafo g), attivando la procedura **DOCFA** da cui ne consegue la necessità della stesura di un ulteriore elaborato che prende il nome di **ELABORATO PLANIMETRICO**, per una spesa di circa **700,00 €** comprensiva di tecnico istruttore.

Infine a conclusione di tutto ciò sarà necessario presentare una **SCA**, ovvero la nuova abitabilità conforme al nuovo stato dell'immobile, ciò comporterà una ulteriore spesa di circa **2500,00 €** comprensiva di tecnico abilitato a farlo e relativi documenti da allegare.

Si fa presente e si ribadisce che l'immobile, come sopra identificato, risulta del debitore esecutato per la PIENA PROPRIETA' in forza della sentenza n. 461/2015, emessa dalla Corte di Appello di Catania in data 2.3.2015, che nell'ambito del giudizio di divisione promosso dalla Curatela, ha attribuito l'intero immobile alla sig. [REDAZIONE] (già proprietaria di 1/6 in virtù di successione legittima del [REDAZIONE]). Il sig. [REDAZIONE] (coniuge dell'esecutata) NON E' PROPRIETARIO del predetto immobile nemmeno pro-quota, anche se il certificato catastale ERRONEAMENTE riporta per ciascuno la quota di 500/1000 in ragione del fatto che la predetta sentenza non è stata trascritta nei registri immobiliari.

- L'immobile tenendo conto anche di una riduzione del 16% per l'assenza di garanzia per eventuali vizi del bene ha un valore probabile di mercato complessivo di **€ 58.500,00**, la vendita sarà fatta in un unico lotto.
- Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto al pagamento dell'IVA.

5) ALLEGATI**INCLUSI ALLA RELAZIONE:**

- ALLEGATO n. 1 Decreto di nomina e verbale di giuramento;
- ALLEGATO n. 2 Raccomandate e/o fax e/o PEC per avviso sopralluogo;
- ALLEGATO n. 3 Verbali di Sopralluogo – Certificato residenza;
- ALLEGATO n. 4 Visura Catastale, Planimetria catastale ed Estratto di mappa;
- ALLEGATO n. 5 Planimetria di rilievo dei luoghi;
- ALLEGATO n. 6 Schema scatti fotografici - Documentazione fotografica;
- ALLEGATO n. 7 Ispezione Ipotecaria, Note di trascrizione;
- ALLEGATO n. 8 Atto di vendita del 12.08.1980;
- ALLEGATO n. 9 Esito ricerca Archivio Storico ed Ufficio Tecnico;

SEPARATI DALLA RELAZIONE:

- ALLEGATO n. 10 Richiesta liquidazione parcella (onorario e ricevute spese);
- ALLEGATO n. 11 Attestazioni di consegna perizia al debitore esecutato ed al creditore.

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli, rimanendo comunque a disposizione della S.V.III.ma per qualsivoglia ulteriore chiarimento.

Catania, 23.06.2022

(dott. ing. Claudia Antonella Provenzano

Claudia Antonella Provenzano

