

**TRIBUNALE DI CATANIA**

**Sesta Sezione Civile**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n.723/2021**

**promossa da** [REDACTED]

**contro** [REDACTED]

**e** [REDACTED]

**Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Angela Chisari**

**RELAZIONE DI STIMA**

**C.T.U. Ing. Salvatore Rao**



TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Procedura Esecutiva Immobiliare n.723/2021

promossa da [REDACTED]

contro [REDACTED] e [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

1 - PREMESSA .....	2
2 - LE OPERAZIONI PERITALI .....	6
3 - LE RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO .....	6
4 - CONCLUSIONI .....	21

1. Premessa

Con decreto del 14/07/2023, il G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari nominava C.T.U. per l'esecuzione immobiliare in epigrafe il sottoscritto Ing. Salvatore Rao, il quale in data 20/07/2023 prestava il giuramento di rito, ricevendo il seguente mandato:

- identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- 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 relative note), 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;*
- verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione-espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;*



- d. **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f. accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g. provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j. In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- k. verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art.40, 6<sup>^</sup> comma della **legge n.47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione),

quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

l. In caso di immobili abusivi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

m verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

n verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

o verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

p accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**;

q. accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV**).

r. elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per

ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

s. determini **il valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

t. **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;**

u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in **unico lotto o in più lotti separati** (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

v. alleggi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

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

x. nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare **lotti omogenei**, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si

dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

In data 04/12/2023, per intervenute difficoltà nel reperimento della documentazione urbanistica ed amministrativa relativa all'immobile pignorato, il sottoscritto C.T.U. presentava richiesta di proroga di 90 giorni del termine di deposito dell'elaborato peritale.

## 2. Le operazioni peritali

Esaminati i fascicoli relativi alla procedura in esame, in data 08/09/2023 il sottoscritto C.T.U. si recava presso l'immobile pignorato sito a Mascalucia (Ct) in Via Regione Siciliana n.9, piano primo, al fine di porsi in comunicazione con i debitori e prospettare loro con chiarezza l'incarico ricevuto, ed ivi incontrava il Sig. [REDACTED], padre del debitore, con il quale veniva concordato preventivamente l'accesso all'immobile pignorato, fornendo inoltre i recapiti a cui essere contattato.

Il sottoscritto C.T.U. trasmetteva dunque convocazione di sopralluogo a mezzo di raccomandata A/R n.20052042088-0 e n.20052042089-1 del 11/09/2023 ai debitori esecutati, con raccomandate A/R n. n.20052042090-3 e n.20052042083-4 del 11/09/2023 ai presumibili occupanti dell'immobile, e con comunicazione P.E.C. dello stesso giorno al procuratore di parte ricorrente, indicando per il 26/09/2023 alle ore 9,30 l'accesso presso l'immobile pignorato.

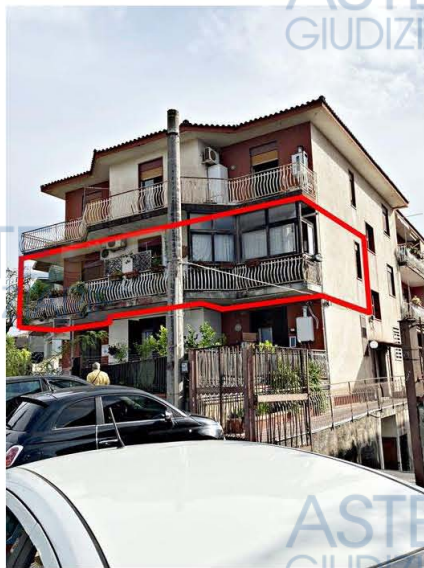
In tale data, alla presenza del debitore Sig. [REDACTED] e della Sig.ra [REDACTED], il sottoscritto C.T.U. procedeva a completi rilievi planimetrici e fotografici del bene pignorato, ed alle ore 10,40 concludeva il sopralluogo giusto verbale allegato alla presente (*Allegato 1*).

Il sottoscritto esperiva le opportune e necessarie indagini, recandosi peraltro nei competenti uffici comunali, al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli.

Le risultanze ottenute dalle ricerche effettuate vengono rassegnate nel presente elaborato, corredate dalla documentazione necessaria.

## 3. Le risposte ai quesiti del mandato

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



Vista d'insieme

Il bene pignorato da valutare, sulla scorta dell'atto di pignoramento, è un appartamento destinato a civile abitazione (*evidenziato in rosso nella sovrastante vista d'insieme*) posto al piano primo di un edificio residenziale sito a Mascalucia (Ct), con ingresso dal civico n.9 della Via Regione Siciliana (già Via Etna-Pedara s.n.).

Suddetto immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Mascalucia (Ct), in testa per 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni ad [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], e a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], al Foglio 13, Particella 490, Sub.3, Zona Cens. - , Categoria A/2, Classe 4, Consistenza catastale 6 vani, Sup. catastale tot. 131,00 mq, Sup. catastale escluse aree scoperte 122,00 mq, con Rendita di € 340,86, giusta visura storica catastale (*Allegato 4*).

L'appartamento confina a nord con area sovrastante spazi comuni, ad est con vano scala condominiale, altra proprietà ed area sovrastante spazi comuni, a sud con vano scala condominiale, altra proprietà ed area sovrastante spazi comuni, ad ovest con area sovrastante altra proprietà antistante la Via Regione Siciliana.

***b) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), 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.***

E' stata verificata la corretta corrispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, a meno di una errata dicitura nell'atto di pignoramento dei confini dell'immobile pignorato, nonché della mancata indicazione del numero civico nella relativa nota.



La procedura esecutiva colpisce quota spettante alla parte debitrice.

**c) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione-espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi.**

L'immobile oggetto di pignoramento, risulta di proprietà per 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni ai debitori esecutati Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], e Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], giusto atto di compravendita rogato il 27/11/2009 dal Notaio in Catania Dr. Giuseppe Riggio, n.69424 del Repertorio e n.15950 della Raccolta, registrato a Catania (Ct) il 03/12/2009 al n.26707, Serie 1T (Allegato 5).

L'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio (Allegato 6) rilasciato dal Comune di Trecastagni (Ct) il 04/08/2023 su richiesta del sottoscritto, certifica che il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] hanno contratto matrimonio in data [REDACTED] a [REDACTED], scegliendo il regime di separazione dei beni, ma che con provvedimento del Tribunale di Catania n.15340/17 del 01/10/2018, è stato omologato il verbale di separazione consensuale tra i coniugi.

**d) accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio.**

Il sottoscritto C.T.U. ha potuto accertare dalle visure ipotecarie effettuate (Allegato 7), che l'immobile oggetto di pignoramento, è pervenuto per 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni ai debitori esecutati Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], e Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], giusto atto di compravendita rogato il 27/11/2009 dal Notaio in Catania Dr. Giuseppe Riggio, n.69424 del Repertorio e n.15950 della Raccolta, trascritto il 03/12/2009, Registro Particolare n.42118 e Registro Generale n.64794, da potere del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], per la quota di 1/2 della nuda proprietà in comunione legale, della Sig.ra [REDACTED].



ASTE GIUDIZIARIE  
[redacted] nata a [redacted] il [redacted], Cod. Fisc. [redacted], per la quota di 1/2 della nuda proprietà in comunione legale, e della Sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted], Cod. Fisc. [redacted], per la quota di 1/1 dell'usufrutto.

La quota relativa ad 1/2 ciascuno della nuda proprietà in comunione legale del Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e della Sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted], nonché la quota di 1/1 dell'usufrutto in testa alla Sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted], giunsero in virtù dell'atto di compravendita rogato il 10/01/1984 dal Notaio in Catania Dr. Carmelo Fazio, n.54376 del Repertorio, trascritto il 01/02/1984, Registro Particolare n.4761 e Registro Generale n.5669, da potere della ditta [redacted], con sede a [redacted] in [redacted], P.IVA [redacted], per la quota di 1/1 della proprietà.

***e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente.***

Tutti gli atti prodotti sono sufficienti alla redazione della presente consulenza.

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

Il sottoscritto C.T.U. ha potuto accertare da visure ipotecarie effettuate (*Allegato 7*), che sull'immobile oggetto di pignoramento gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1) IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 03/12/2009, Registro Particolare n.14915 e Registro Generale n.64795, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO dipendente da atto del Notaio in Catania Dr. Giuseppe Riggio, nn. 69425/15951 del 27/11/2009, per un totale di €.174.000.00,00 di cui €.87.000.00,00 in sorte capitale, a favore di [redacted] con sede a [redacted], Cod. Fisc. [redacted], per la quota di 1/1 della proprietà, contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted], Cod. Fisc. [redacted], per la quota di 1/2 della proprietà in regime di separazione dei beni, e Sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted], Cod. Fisc. [redacted], per la quota di 1/2 della proprietà in regime di separazione dei beni.

2) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il 13/01/2022, Registro Particolare n.962 e Registro Generale n.1224, nascente da ATTO GIUDIZIARIO dell'UNEP Corte d'Appello di Catania, Repertorio n.8653 del 22/11/2021, a favore di [redacted] con sede a [redacted], Cod. Fisc. [redacted] per la quota di 1/1 della proprietà, contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted], Cod. Fisc. [redacted], per la quota di 1/2 della proprietà, e

Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], per la quota di 1/2 della proprietà.

**g) provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario.**

L'immobile pignorato è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Mascalucia (Ct), in testa per 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni ad [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], e a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], al Foglio 13, Particella 490, Sub.3, Zona Cens. - , Categoria A/2, Classe 4, Consistenza catastale 6 vani, Sup. catastale tot. 131,00 mq, Sup. catastale escluse aree scoperte 122,00 mq, con Rendita di € 340,86, giusta visura storica catastale (Allegato 4).

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la non rispondenza dello stato di fatto di suddetto immobile rispetto alla relativa planimetria catastale (Allegato 4), per difformità di cui meglio si dirà nel successivo punto i, che tuttavia il sottoscritto ha avuto modo di rappresentare nella "Planimetria generale rilievo stato di fatto" (Allegato 2).

**h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.**

Dal certificato di destinazione urbanistica (Allegato 8) richiesto dal sottoscritto C.T.U. al competente Ufficio del Comune di Mascalucia (Ct) e rilasciato il 15/12/2023 con prot. n.0036841/2023, si evince che secondo il Piano Regolatore Generale Vigente, la particella sulla quale è posto il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato ricade in Zona "B2" di completamento con edilizia intensiva, in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della L.1047/39 ed a vincolo sismico ai sensi della L.64/74.

**i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità.**

Dall'analisi della documentazione tecnica messa a disposizione dal competente ufficio comunale, si desume che l'immobile in esame appartiene ad un edificio costruito nell'anno 1979 che ottenne concessione di costruzione rilasciata dal Comune di Mascalucia (Ct) il 06/03/1979, recante prot. n.187, Pratica n.427/74 (*Allegato 9*), ma la cui realizzazione avvenne in difformità a quanto approvato, giusto verbale di accertamento dei vigili urbani del 01/09/1979, recante prot. n.9542 (*Allegato 9*), come di seguito specificato:

- difformità a)* realizzazione di un piano seminterrato non previsto dal progetto approvato;
- difformità b)* volume fuori terra realizzato di circa 4.119,24 mc, maggiore di circa 443,04 mc rispetto ai 3.676,20 mc previsti dal progetto approvato;
- difformità c)* altezza del fabbricato di circa 11,20 m rispetto al piano stradale, maggiore di circa 1,20 m rispetto ai 10,00 m del progetto approvato;
- difformità d)* distacco minimo stradale di circa 8,20 m, inferiore di circa 1,80 m rispetto ai 10,00 m previsti dal progetto approvato.

In data 08/01/1980 fu avanzata richiesta di concessione in variante, recante prot. n.134 (*Allegato 9*), la quale tuttavia ottenne il 17/04/1980 parere contrario dall'ufficio tecnico comunale, comunicato il 19/04/1980 con prot. n.4819, per eccesso di altezza del fabbricato e per il mancato rispetto della distanza dal ciglio stradale, a cui fece seguito una valutazione delle opere abusive eseguita dell'ufficio tecnico erariale di Catania (Ct) recante prot. n.490/777/80 del 08/09/1980 (*Allegato 9*).

In ultimo fu presentata in data 23/01/1982 richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.R. 7/80 e L.R.70/81, recante prot. n.1208 (*Allegato 9*), al fine di regolarizzare le sopra citate *difformità a, b, c, d*, la quale tuttavia non giunse a compimento, né confluì in una nuova istanza di sanatoria ai sensi della L.47/85 e L.R.37/85 o successive.

Al momento del sopralluogo, il sottoscritto C.T.U. ha inoltre riscontrato ulteriori difformità dello stato di fatto dell'immobile in esame (*vedi Allegato 2 – "Planimetria generale rilievo stato di fatto"*), sia rispetto agli elaborati grafici del progetto approvato (*Allegato 9*), che alla relativa planimetria catastale (*Allegato 4*), le quali si possono riassumere in:

- difformità 1)* minore consistenza di superficie del balcone, data dalla mancata realizzazione della porzione sul lato sud prevista dal progetto approvato;
- difformità 2)* diversa distribuzione e consistenza degli spazi interni, nonché modifiche sulle aperture esterne;
- difformità 3)* realizzazione di una veranda con struttura precaria in legno e vetro, posta in corrispondenza di una porzione del balcone sul lato ovest, attualmente adibita a lavanderia, prospiciente la pubblica strada.

**j) In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36, dpr n.380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere**

Il sottoscritto C.T.U., previa assunzione di opportune informazioni presso l'ufficio tecnico comunale competente, ritiene condizione imprescindibile per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile pignorato in primo luogo la risoluzione delle originarie difformità a, b, c, d riguardanti l'intero fabbricato, tramite il perfezionamento dell'istanza di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.R. 7/80 e L.R.70/81, recante prot. n.1208 del 23/01/1982, già citata al precedente punto i, da far confluire in una istanza nei termini previsti dal condono edilizio di cui alla L.47/85 e L.R.37/85 e successive, subordinata al rilascio di parere positivo della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali di Catania e di nulla-osta del Genio Civile, che comporterà costi complessivi, comprensivi di interessi legali e spese tecniche, quantificati in maniera approssimativa in €.20.000,00.

Tali costi andrebbero suddivisi tra tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato in esame oggetto di difformità, ma il loro sostenimento costituisce condizione imprescindibile per la regolarizzazione dell'immobile pignorato, e dunque verranno interamente detratti in via cautelativa in fase di stima (vedi risposta al quesito s del mandato).

Il parere rilasciato in data 18/03/1992 dall'ufficio sanitario del Comune di Mascalucia (Ct), evidenzia inoltre come l'impianto settico non sia rispondente ai requisiti di legge (Allegato 9).

Una volta conseguito il condono edilizio per le sopra citate difformità a, b, c, d, si potrà procedere alla regolarizzazione in accertamento di conformità ai sensi dell'art.36, D.p.r. n.380/2001, anche della difformità 1 mediante Segnalazione Certificata di inizio attività (S.C.I.A.), previo parere positivo della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali di Catania e nulla-osta del Genio Civile, nonché della difformità 2 mediante Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) ai sensi dell'art.3, comma 5, della L.R. n.16/2016 e dell'art.20, comma 1, con costi complessivi di regolarizzazione inerenti sanzioni amministrative, aggiornamenti catastali e spese tecniche che si stimano in maniera approssimativa in complessivi €.4.000,00 che verranno detratti in fase di stima (vedi risposta al quesito s del mandato).

In relazione alla difformità 3 si farà riferimento al successivo punto l del mandato.

N.B. Quanto sopra evidenziato comporterà l'introduzione di un coefficiente correttivo sul prezzo di mercato per assenza di garanzia per vizi (vedi risposta ai quesiti s e t del mandato).

Si evidenzia inoltre come l'immobile in esame risulti privo di provvedimento di abitabilità ed agibilità, giusta comunicazione del Comune di Mascalucia (Ct) del 06/12/1990 recante prot. n.35547 (Allegato 9),

che si potrà presentare solo dopo il completamento di tutte le pratiche edilizie sopramenzionate, in subordine inoltre alle verifiche di regolarità degli scarichi fognari e di conformità dell'impiantistica di cui è dotato.

**k) verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art.40, 6<sup>a</sup> comma della legge n.47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.**

Il sottoscritto non ritiene necessario il ricorso ad ulteriori provvedimenti di sanatoria o condono oltre a quanto già precisato al precedente punto j.

Nessuna ulteriore procedura amministrativa o sanzionatoria, riguardante l'immobile pignorato, risulta presente nella documentazione fornita dal competente ufficio tecnico comunale.

**l) In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.**

Dall'analisi della documentazione tecnica messa a disposizione dal competente ufficio comunale, è emersa un'ordinanza di demolizione del 02/09/1980, Reg. Ord. n.72 del 03/09/1980 relativa ad un muro di recinzione limitrofo alla strada (Allegato 9), ma nessuna pratica edilizia relativa alla realizzazione della veranda che costituisce la *difformità 3*.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene che suddetta *difformità 3* non possa essere regolarizzata in quanto tale veranda risulta prospiciente su pubblica strada e dunque in contrasto con le prescrizioni dell'art.20 della L.R. 4/2003, motivo per il quale se ne suggerisce la completa rimozione, con interventi di demolizione e ripristino che comporteranno spese stimate complessivamente ed in maniera approssimativa in €1.000,00, i quali verranno detratti nel calcolo del valore di mercato dell'immobile pignorato, connessi anch'essi all'introduzione di un coefficiente correttivo sul prezzo di mercato per assenza di garanzia per vizi (vedi risposta ai quesiti s e t del mandato).

**m) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.**

Nessuna ulteriore formalità, vincolo ed onere gravanti sui beni pignorati è stato riscontrato dal sottoscritto C.T.U. dalla documentazione fornita dai competenti uffici comunali e dalle visure ipotecarie effettuate.

**n) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente.**

Nessuna ulteriore formalità, vincolo ed onere da cancellare o inopponibili all'acquirente sono stati riscontrati dalla documentazione fornita dai competenti uffici comunali e dalle visure ipotecarie effettuate.

**o) verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.**

La documentazione fornita dal competente ufficio comunale non evidenzia pesi di censo, livello o uso civico gravanti sul bene pignorato.

**p) accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.**

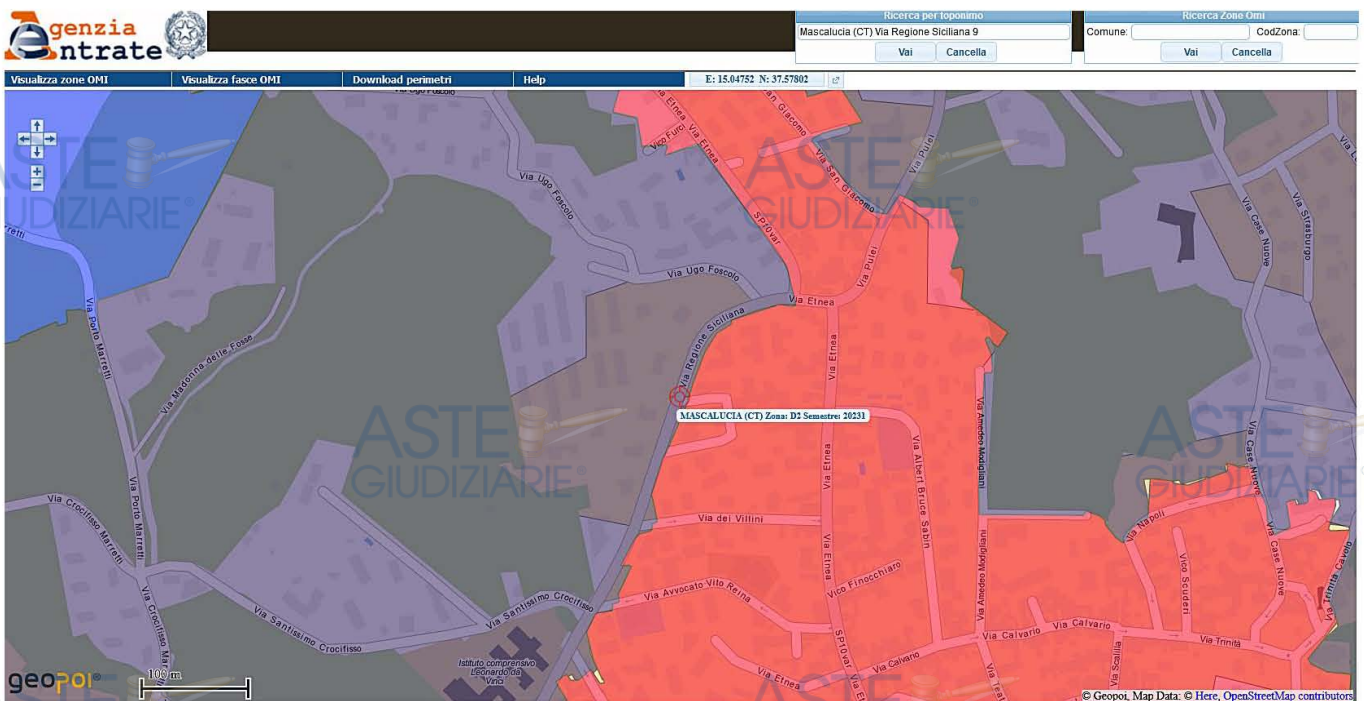
A seguito degli accertamenti eseguiti è emerso che al momento del sopralluogo **non risultava presente alcuna amministrazione condominiale**, motivo per il quale non è stato possibile determinare eventuali relative spese non pagate in testa ai debitori.

**q) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.**

Alla data del sopralluogo, ed in base a quanto dichiarato dai presenti durante l'accesso, l'immobile pignorato risultava quale residenza della Sig.ra [REDACTED] e del marito Sig. [REDACTED], utilizzato inoltre quale abitazione principale dal debitore [REDACTED], anche se non ivi residente, nonché abitato per quattro volte a settimana da tre minori a lui affidati (vedi "Verbale di sopralluogo" – Allegato 1).

**r) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.**

L'immobile pignorato in esame è un appartamento destinato a civile abitazione, posto al piano primo di un edificio sito a Mascalucia (Ct) con ingresso dal civico n.9 della Via Regione Siciliana, zona periferica prossima tuttavia a quella centrale del suddetto Comune, caratterizzata prevalentemente da edifici residenziali di tipo medio e ben servita da attività commerciali.

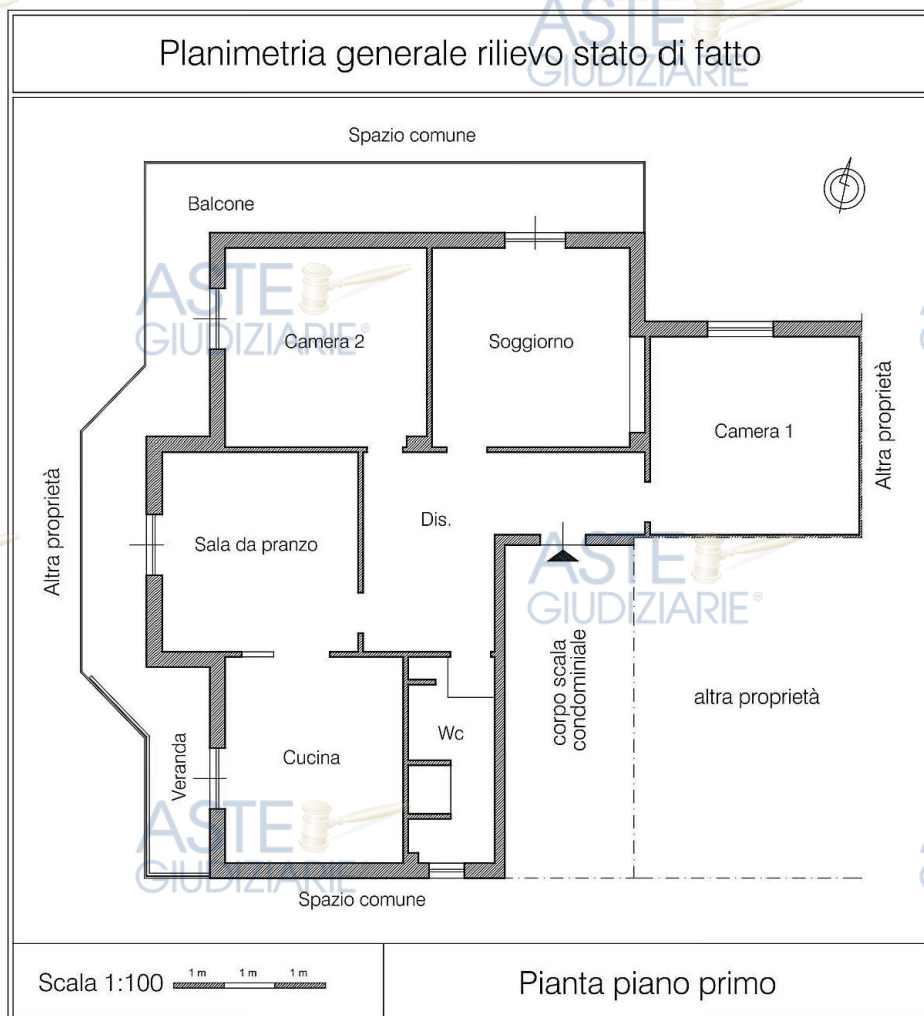


La costruzione del fabbricato al quale appartiene l'immobile in esame risale all'anno 1979 e la sua struttura portante in elevazione è in cemento armato con tramezzi interni e tamponature esterne in laterizi di vario spessore, non dotato di ascensore condominiale.

I prospetti principali (*Prospetti lato nord – Foto 1, Prospetto lato ovest - Foto n.2 e Prospetto lato sud - Foto n.3*) sono rifiniti con intonaco e tinteggiati, e riversano in condizioni di manutenzione di tipo medio-basso.

Suddetto edificio, raggiungibile dall'ingresso pedonale su strada (*Ingresso su strada - Foto n.4*) attraverso spazi comuni (*Spazi comuni - Foto n.5*), possiede un portone (*Portone d'ingresso condominiale - Foto n.6*) che si apre su un vano scala condominiale (*Vano scala condominiale - Foto n.7*).

L'ingresso all'abitazione in esame (*Porta d'ingresso abitazione - Foto n.8*) è ubicato di fronte per chi arriva sul pianerottolo posto al piano primo salendo le scale condominiali.



Suddetta abitazione (vedi "Planimetria generale rilievo stato di fatto" - Allegato 2) si apre su un disimpegno (*Disimpegno - Foto n.9*) attraverso il quale si possono raggiungere un primo vano adibito a camera da letto (*Camera 1 - Foto n.10*), un secondo vano adibito a soggiorno (*Soggiorno - Foto n.11*), un terzo vano adibito a camera da letto (*Camera 2 - Foto n.12*), una sala da pranzo (*Sala da pranzo -*



Foto n.13) direttamente comunicante con una cucina (Cucina - Foto n.14), ed un bagno (Wc - Foto n.15).

La Camera 1, il Soggiorno, la Camera 2, la Sala da pranzo e la Cucina possiedono aperture esterne verso un balcone che si sviluppa lungo i lati nord ed ovest (Balcone lato nord - Foto n.16 e Balcone lato ovest - Foto.17), parzialmente occupato sul lato ovest dalla già citata veranda adibita a lavanderia (Veranda - Foto n.18).

I vani dell'abitazione presentano soffitti con altezza utile di circa 3,00 m, pavimenti ricoperti da mattonelle ceramiche, pareti tinteggiate, porta d'ingresso, infissi interni ed infissi esterni in legno.

Il bagno possiede pavimentazione in mattonelle ceramiche e, come la cucina, presenta pareti parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche.

L'immobile in esame è dotato di impianti elettrico ed idrico del tipo sottotraccia, ed inoltre la Camera 1, la Camera 2 e la Sala da pranzo presentano un condizionatore d'aria ciascuno.

La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia a gas (Caldaia - Foto n.19) posta nella Veranda.

Tutti gli impianti non risultano rispondenti ai requisiti di legge, privi delle relative dichiarazioni di conformità, con costi di adeguamento stimati approssimativamente e a corpo in €1.500,00 che verranno detratti in fase di stima (vedi risposta al quesito s del mandato).

Dalle misurazioni eseguite è possibile desumere che l'abitazione in esame possiede la seguente superficie utile netta:

<b>SUPERFICIE NETTA IMMOBILE PIGNORATO</b>	
<i>Destinazione</i>	<i>Sup. (mq)</i>
<b>Superficie netta interna</b>	
-Disimpegno	15,09
-Camera 1	16,07
-Soggiorno	15,90
-Camera 2	15,56
-Sala da pranzo	15,25
-Cucina	14,33
-Wc	6,69
<b>Totale parziale superficie netta interna</b>	<b>98,89</b>
<b>Superficie netta esterna</b>	
-Veranda	6,15
-Balcone	25,96
<b>Totale parziale superficie netta esterna</b>	<b>32,11</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE NETTA</b>	<b>131,00</b>

mentre la superficie commerciale omogeneizzata, determinata dalla superficie lorda coperta, comprensiva delle tramezzature interne e tamponature esterne per uno spessore fino a 50 cm, e dalla superficie lorda scoperta, alle quali sono applicati gli opportuni coefficienti, è quella riportata nella seguente tabella:

<b>SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE PIGNORATO</b>				
	<b>Superficie lorda (mq)</b>	<b>Coefficienti di omogeneizzazione (destinazione)</b>	<b>Coefficienti di omogeneizzazione (piano)</b>	<b>Superficie commerciale omogeneizzata (mq)</b>
<i>Superficie coperta:</i>				
- Abitazione	115,00	1,00	1,00	115,000
<i>Superficie scoperta:</i>				
- Veranda	6,15	0,60	1,00	3,690
- Balconi (fino a 25,00 mq)	25,00	0,30	1,00	7,500
- Balconi (fino a 25,00 mq)	0,96	0,10	1,00	0,096
<b>TOTALE</b>				<b>126,286</b>

Lo stato di conservazione dell'immobile è nel complesso di tipo medio-basso, e necessita di interventi di ripristino dei frontali e del sottobalcoato del balcone (*Ammaloramenti - Foto n.20*), motivo per il quale verrà introdotto un coefficiente correttivo in fase di stima del valore (*vedi risposta al quesito s del mandato*).

**s) determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione).**

Relativamente alle superfici ed allo stato dell'immobile sopra descritto, viene eseguita perizia di stima comparativa adottando il criterio della ricerca del più probabile prezzo di mercato e scegliendo a tale scopo il parametro della superficie commerciale omogeneizzata precedentemente definita.

Avendo presenti i dati riportati sul sito dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare, si deduce che €/Mq. 1.250,00 rappresenta il più probabile prezzo di mercato sia di abitazioni civili appartenenti alla medesima zona del Comune di Mascalucia (Ct) dell'immobile in esame:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: MASCALUCIA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA A RIDOSSO DEL CENTRO URBANO:DE GASPERI-TREMESTIERI-ROMA/P-REGIONE SICILIANA

Codice zona: D2

Microzona: 3

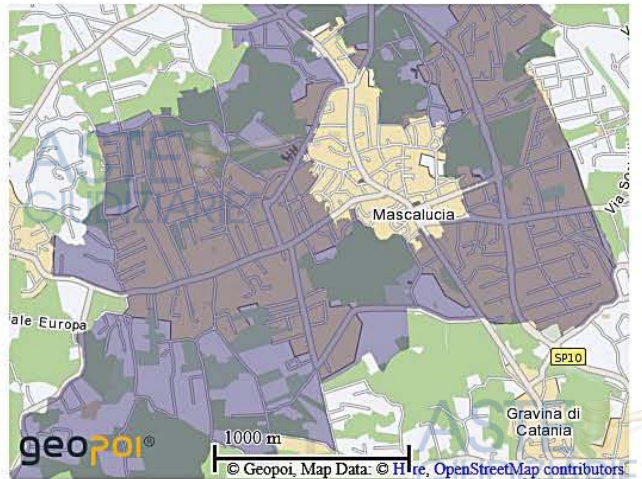
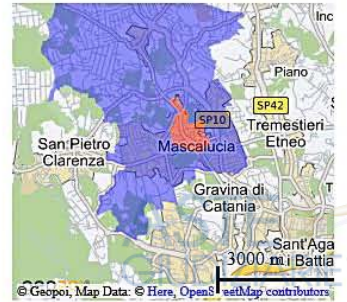
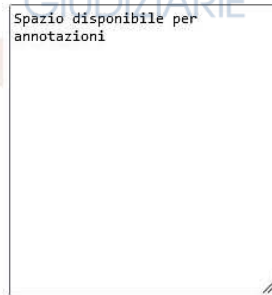
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	840	1250	L	2,8	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	850	L	2,1	3	L
Autorimesse	Normale	550	800	L	2,5	3,7	L
Box	Normale	800	1200	L	3,6	5,3	L
Ville e Villini	Normale	950	1400	L	3,4	5,1	L

Stampa

Legenda



e che risulta necessario introdurre gli opportuni coefficienti correttivi, avremo il seguente calcolo:

CALCOLO VALORE IMMOBILE PIGNORATO				
Superficie commerciale omogeneizzata (mq)	Coeff. corr. per stato di manutenzione e vetustà	Coeff. corr. per assenza garanzia vizi	Prezzo di mercato (€/mq)	Valore (€)
126,286	0,90	0,80	1.250,00	113.657,40
<i>a detrarre spese per:</i>				
	- perfezionamento istanza di sanatoria ai sensi della L.R. 7/80 e L.R.70/81			€ 20.000,00
	- accertamento di conformità con S.C.I.A. e C.I.L.A.			€ 4.000,00
	- rimozione veranda			€ 1.000,00
	- adeguamento impianti			€ 1.500,00

per cui:

$$€.113.657,40 - €.20.000,00 - €.4.000,00 - €.1.000,00 - €.1.500,00 = €. 87.157,40$$

Ne consegue un valore stimato dell'intero immobile pignorato, arrotondato, pari a:

$$V = €.87.000,00$$

t) tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

Il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno introdurre nella determinazione del valore di mercato del bene pignorato, effettuata al precedente *punto s*, un coefficiente di correzione pari a 0,80 corrispondente ad una riduzione per assenza garanzia vizi nella misura del 20%.

**u) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spieganone 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.**

Il sottoscritto C.T.U., vista la tipologia del bene ed in seguito dal sopralluogo effettuato, consiglia di procedere alla vendita dell'immobile pignorato in un unico lotto.

**LOTTO UNICO** : Piena proprietà dell'appartamento destinato a civile abitazione sito a Mascalucia (Ct) in Via Regione Siciliana n.9, piano primo, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Mascalucia (Ct) al Foglio 13, Part.490, Sub.3

**v) allegli idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.**

*Allegato 3* – Documentazione fotografica;

*Allegato 4* – Visura storica catastale, planimetria catastale attuale ed estratto di mappa catastale.

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

Il bene in esame appartiene ai debitori esecutati in piena proprietà, dunque è pignorato per l'intera quota e non risulta necessario prevedere una sua divisibilità.

**LOTTO UNICO** : Piena proprietà dell'appartamento destinato a civile abitazione sito a Mascalucia (Ct) in Via Regione Siciliana n.9, piano primo, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Mascalucia (Ct) al Foglio 13, Part.490, Sub.3

**Valore di stima (V) : € . 87.000,00**

**x) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari... (omissis);**

Non sono presenti molteplici beni pignorati in quota.



#### 4. Conclusioni

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto, si rassegna la presente relazione.

Si allega:

- Allegato 1 – Verbale di sopralluogo;
- Allegato 2 – Planimetria generale rilievo stato di fatto;
- Allegato 3 – Documentazione fotografica;
- Allegato 4 – Visura storica catastale, planimetria catastale attuale ed estratto di mappa catastale;
- Allegato 5 – Atto di provenienza;
- Allegato 6 – Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio;
- Allegato 7 – Visure ipotecarie;
- Allegato 8 – Certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato 9 – Documentazione tecnica.

Catania (Ct), 09/02/2024



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Ing. Salvatore Rao)

