

TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE

Procedura esecutiva immobiliare n° **579/2022**
promossa da **XXXXXXXXXXXX**. e per essa **XXXXXXXXXXXX**
nei confronti di **XXXXXXXXXXXX**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Tecnico
Ing. Filadelfo ALESSANDRO

INDICE

1. Incarico	pag. 03
2. Operazioni / Accertamenti	pag. 05
3. Beni immobili oggetto di valutazione	pag. 07
4. Risposte ai quesiti	pag. 07
Quesito a)	pag. 07
Quesito b)	pag. 08
Quesito c)	pag. 09
Quesito d)	pag. 09
Quesito e)	pag. 11
Quesito f)	pag. 11
Quesito g)	pag. 12
Quesito h)	pag. 14
Quesito i)	pag. 14
Quesito j)	pag. 14
Quesito k)	pag. 16
Quesito l)	pag. 16
Quesito m)	pag. 20
Quesito n)	pag. 23
Quesito o)	pag. 23
Quesito p)	pag. 24
Quesito q)	pag. 24
5. Conclusioni	pag. 24
6. Elenco allegati	pag. 25

1. Incarico

Con decreto di nomina dell'III.mo Sig. Giudice **Francesco Lentano**, in data 28 Novembre 2022 veniva conferito al sottoscritto **Ing. Filadelfo Alessandro**, iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Catania al n° 1423 e all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n° 1216, l'incarico di esperto estimatore nella causa promossa da **XXXXXXXXXXXXXXXX** e per essa, **XXXXXX XXXXXXXXXXXX** iscritta al n. **579/2022 R.G.Es**, nei confronti del Sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

Lo scrivente dopo avere prestato giuramento di rito in data 27/12/2022, esaminata la documentazione agli atti, verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., redigeva la presente relazione al fine di rispondere ai quesiti posti nel decreto di nomina e cioè:

- 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;**”*
- 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;**”*
- 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;**”*
- 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. *“verifichi, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, 6^a 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. 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”*
- k. *“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**);”*
- l. *“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 ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui 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, 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;*

- m. *“determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell’eventuale sanatoria; 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% dl valore stimato”*
- n. *“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;”*
- o. *“alleghi 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;*
- p. *“accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- q. *“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’apportionamento 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.*

2. Operazioni / Accertamenti

In ottemperanza all’incarico ricevuto, al fine di poter correttamente adempiere al mandato, il sottoscritto provvedeva ad acquisire le prime informazioni dalla documentazione allegata al fascicolo degli atti depositati presso il Tribunale di Catania. Successivamente avviava le opportune e necessarie indagini tecniche presso gli uffici di competenza al fine di effettuare i

dovuti accertamenti utili per riscontrare la regolarità dell'immobile e conseguentemente intraprendere le operazioni di indagine di mercato per la determinazione dei valori economici.

Sequenza degli eventi e delle operazioni per categoria:

Creditore

- **02/12/22** Comunicazione al procuratore del creditore di richiesta del versamento dell'acconto propedeutico all'inizio delle operazioni e trasmissione parcella;
- **06/12/22** Comunicazione del procuratore di richiesta di emissione della fattura definitiva e trasmissione della stessa alla società procedente;
- **13/12/22** Ricevuto bonifico di acconto;

Esecutato

- **02/12/22** Spedizione raccomandata al debitore per richiesta di notizie sull'occupazione del bene [ALL.1];
- **23/12/22** Ricezione di telefonata da parte del sedicente figlio dell'esecutato che indicava che il padre era indisponibile al momento e che mi avrebbe contattato un suo legale;
- **10/01/23** Telefonato al sedicente figlio dell'esecutato (avendo appuntato il precedente numero di chiamata) chiedendo notizie sul contatto annunciato ma mai arrivato;
- **31/01/23** Richiamato al sedicente figlio per sollecitare data di sopralluogo;
- **31/01/23** Contattato da sedicente amico di famiglia che annuncia disponibilità del sopralluogo per il giorno 03 febbraio 2023 che successivamente viene rettificato al 02 febbraio 2023
- **02/02/23** Sopralluogo [ALL. 2]

Comune di Misterbianco

- **16/01/23** Richiesta di accesso agli atti alla Direzione Urbanistica del Comune di Misterbianco;
- **30/01/22** Acquisizione documenti urbanistici presso il Comune di Misterbianco;

Catasto

- **05/12/22** Acquisizione telematica di altri atti catastali;

Conservatoria dei RR.II.

- **14/03/23** Ispezione ipotecaria telematica.

3. Beni immobili oggetto di valutazione

Gli immobili oggetto di esecuzione sono **due appartamenti** che costituiscono un unico edificio sito nel Comune di Misterbianco, in via Domenico Tempio 3. Precisamente trattasi di un appartamento al piano terra dell'immobile e l'altro al piano primo e ultimo dello stesso immobile. L'edificio non contiene altri immobili oltre quelli oggetto di pignoramento.



4. Risposte ai quesiti

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;”*

Dalle indagini effettuate attraverso le documentazioni catastali (Visura) e dal sopralluogo eseguito, risulta che i beni immobili, sottoposti a pignoramento, risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Misterbianco [ALL .3 – ALL. 4]. come appresso riportato.

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup Catastale	Rendita

8	279	2	-	A/3	5	7 v	mq 203 (escluse aree scoperte mq. 194)	€ 310,91
8	279	4		A/4	7	4,5 v	Mq.83 (escluse aree scoperte mq.64)	€. 218,46

Dalle planimetrie catastali [ALL.5 e ALL 6] si rilevano i seguenti confini: a Nord con proprietà [REDACTED] a Sud con via Domenico Tempio, ad Ovest con proprietà [REDACTED] e a Est con proprietà [REDACTED]

Si conferma che la particella catastale corrisponde con quella dell'atto di pignoramento.

Anche nell'atto di mutuo in cui l'immobile è posto a garanzia, sono indicati gli stessi dati catastali.

I **dati catastali** emergenti in sede di indagini documentali **sono conformi** con quelli indicati dai documenti in atti.

Le caratteristiche e i dati planimetrici rilevati in sede di sopralluogo risultano difformi dalla planimetria catastale avendo rilevato oltre che una diversa distribuzione interna, degli ampliamenti nella superficie utile che implicano una serie di attività amministrative (catasto, comune). Sono state altresì rilevate ulteriori difformità anche rispetto alle planimetrie depositate al comune e oggetto di concessione n sanatoria.

Si riportano pertanto le planimetrie dello stato di fatto dell'immobile [ALL.7] in cui sono evidenziate le difformità riscontrate.

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;"

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione sono corretti. Il pignoramento ha colpito la quota di proprietà (100%) spettante al debitore esecutato nella misura del 100%.

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;”*

Gli immobili oggetto di pignoramento, ubicati e costituenti un unico edificio nel Comune di Misterbianco, in via Domenico Tempio,3, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Misterbianco al Foglio 8 Particella 279 Sub.2 e Sub. 4, **sono di proprietà del debitore esecutato** XXXXXXXXXXXXXXX. Si aggiunge che l’esecutato ha acquisito l’immobile per $\frac{1}{4}$ per successione ereditaria di XXXXXXXXXXXX e per i rimanenti $\frac{3}{4}$ con atto di compravendita del 11/05/2016 notaio Salvatore Boscarino [ALL.8] .

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;”*

Al fine di verificare la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, lo scrivente ha effettuato, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione, ispezioni ipotecarie e catastali, presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Catania – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare e presso l’archivio del notaio che ha redatto l’atto di compravendita. L’ispezione ipotecaria [ALL. 9] attiene al periodo compreso fra 01 Ottobre 1990 ed il 14 Marzo 2023 comprendendo quindi il ventennio antecedente alla data del pignoramento (12/07/2022).

Gli immobili pignorati sono due appartamenti ubicati rispettivamente al piano terra e al piano primo e costituiscono un intero edificio in Misterbianco con accesso da via Domenico Tempio 3.

La storia catastale nel periodo analizzato è quella riportata nelle visure storiche catastali [ALL.3 e ALL. 4] .

Particella 279 sub 2

Unità immobiliare dal 14/11/2016 Foglio: 8 –part.279 sub 2	Variazione del 14/11/2016 – Aggiornamento planimetrico
Unità immobiliare dal 09/11/2015 Foglio: 8 –part.279 sub 2	Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie
Unità immobiliare dal 27/02/2014 Foglio: 8 –part.279 sub 2	Variazione del 27/02/2014 – Codifica piano incoerente
Unità immobiliare dal 01/01/1992 Foglio: 8 –part.279 sub 2	Variazione del 01/01/1992 – variazione del quadro tariffario

Particella 279 sub 4

Unità immobiliare dal 09/11/2015 Foglio: 8 –part.279 sub 4	Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
Unità immobiliare dal 14/08/2009 Foglio: 8 –part.279 sub 4	Variazione del 14/08/2009 – Rettifica dei dati censuari
Unità immobiliare dal 09/12/2006 Foglio: 8 –part.279 sub 4	Variazione del 09/12/2006 – Variazione di classamento
Unità immobiliare dal 22/12/2005 Foglio 8 – part.279 sub 4	Ampliamento del 22/12/2005 - Ampliamento

Gli immobili, entro il ventennio dalla data del 12/07/2022, ha avuto le seguenti proprietà

NOTA DI TRASCRIZIONE	Data 24/09/2014	reg. gen. 35587	reg. part. 26165	Rif. immobili	Foglio 8 part. 279 sub 2 – sub 4
TITOLO					
Descrizione	ATTO AMMINISTRATIVO	Specie	ATTO PER CAUSA DI MORTE		
Data	26/08/2014	Descrizione	CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE		
Not./pubb. Uff	=====	volt. Catast. automatica	NO		
Rep./ Racc.	3667/9990	//////////			
A FAVORE			CONTRO		
RAGIONE SOCIALE		quota	RAGIONE SOCIALE		quota
XXXXXXXXXX nato a Catania il 15/04/1976 (C.F.:XXXXXXXXXXXXXX)		1/4	XXXXXXXXXXXXXX nato a Catania il 11/07/1939 C.F. : XXXXXXXXXXXXXXXXX		1000/1000
XXXXXXXXXXXX nato a Catania il 13/05/1969 (C.F.:XXXXXXXXXXXXXX)		1/4			
XXXXXXXXXXXX nato a Catania il 29/03/1961 (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXX)		1/4			
XXXXXXXXXXXX nato a Catania il 14/02/1966 (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXX)		1/4			

NOTA DI TRASCRIZIONE		Data 16/05/2016	reg. gen. 18475	reg. part. 14254	Rif. immobili	Foglio 8 part. 279 sub 2 – sub 4
TITOLO						
Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO		Specie	ATTO FRA VIVI		
Data	11/05/2016		Descrizione	COMPRAVENDITA		
Not./pubb. Uff	Boscarino Giuseppe		volt. Catast. automatica	SI		
Rep./ Racc.	278442	29453				
A FAVORE				CONTRO		
RAGIONE SOCIALE		quota	RAGIONE SOCIALE		quota	
XXXXXXXXXXXXX nato a Catania il 15/04/1976 (C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX)		3/4	XXXXXXXXXXXXX nato a Catania il 13/05/1969 (C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX) XXXXXXXXXXXXX nato a Catania il 29/03/1961 (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) XXXXXXXXXXXXX nato a Catania il 14/02/1966 (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)		1/4 1/4 1/4	

Si produce l'ultimo atto di provenienza [ALL. 10] e le due note di trascrizione [ALL.11 e ALL. 12].

Gli immobili sono stati direttamente edificati dal precedente proprietario XXXXXXXXXXXXX.

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;"

La documentazione prodotta per gli immobili pignorati ubicati nel Comune di Misterbianco, per il quale è stata effettuata la trascrizione del pignoramento è risultata completa al fine di procedere allo specifico accertamento.

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;"

Dalle ispezioni ipotecarie, effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Catania – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, per l'immobile pignorato, sussistono le formalità appresso elencate che dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento:

TRASCRIZIONI CONTRO

TRASCRIZIONE [ALL. 12]	Data 16/05/2016	Reg. gen. 18479	reg. part. 2167	immobili	fog. 8	part. 279	Sub. 2 - 4
TITOLO		DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE					
Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO		Specie		IPOTECA VOLONTARIA		
Data	11/05/2016		Descrizione		CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO		
Not./pubb. Uff	Notaio BOSCARINO GIUSEPPE		volt. Catast. automatica		==		
Rep./ Racc.	278443	29454					
A FAVORE				CONTRO			
Nome Cognome Data Cod. Fisc.		quota	Nome Cognome Data Cod. Fisc.		quota		
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX		1/1	XXXXXXXXXXXXX nato a Catania il 15/04/1976 . C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX		1/1		

TRASCRIZIONE [ALL. 13]	Data 23/09/22	Reg. gen. 42531	reg. part. 32623	immobili	fog. 8	part. 279	Sub. 2 - 4
TITOLO		DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE					
Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO		Specie		ATTO ESECUTIVO CAUTELARE		
Data	15/09/2022		Descrizione		VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI		
Not./pubb. Uff	ASSISTENTE-FUNZIONARIO U.N.E.P		volt. Catast. automatica		NO		
Rep. / Racc.	8031						
A FAVORE				CONTRO			
Nome Cognome Data Cod. Fisc.		quota	Nome Cognome Data Cod. Fisc.		quota		
XXXXXXXXXXXXX. C.F.: XXXXXXXXXXXXX		1/1	XXXXXXXXXXXXX nato a Catania il 15/04/1976 . C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX		1/1		

*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, oggetto di esecuzione, è costituito **da due appartamenti** facenti parte e costituenti l'intero edificio sito in Misterbianco, via Domenico Tempio, 3.

Essi sono censiti al Catasto Fabbricati come appresso:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup Catastale	Rendita
8	279	2	-	A/3	5	Vani 7	mq 203 (escluse aree scoperte mq. 194)	€. 310,91
8	279	4	-	A/4	7	Vani 4,5	MQ. 83 (escluse aree scoperte mq,64)	€. 218,46

I **dati catastali** emergenti in sede di sopralluogo **non sono conformi** con quelli emergenti dai certificati in atti.

In particolare si sono evidenziate le seguenti difformità:

- nel sub 2 (piano terra) sono stati eliminati alcuni tramezzi interni unificando il locale ingresso al vano adiacente e questo con la cucina. Si è inoltre chiuso un vano porta di comunicazione di un ambiente (al Comune indicato come garage, ma catastalmente facente parte dell'unità immobiliare) con il corpo scala. Tale differenza non si ritengono indispensabili per il trasferimento del bene non determinando sostanziali differenti di consistenza.

Altra difformità riscontrata è la presenza di un soppalco di circa mq. 9 nel vano sopra indicato (presunto garage) e di un locale bagno sotto tale elemento. Non si ritiene anche in questo caso la necessità di una variazione catastale poiché tale nuova struttura è completamente abusiva ed è soggetta a demolizione in quanto non può essere regolarizzata in quanto in contrasto con lo strumento urbanistico e con il regolamento edilizio di igiene;

- nel sub 4 (piano primo) la difformità riscontrata consta nella realizzazione di una finestra di luce non presente nell'elaborato catastale. Non si ritiene per tale difformità, la necessità di eseguire variazioni catastali.

Si produce elaborato riproducente le planimetrie catastali con l'indicazione delle variazioni riscontrate. [ALL. 14].

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

Non trattandosi di terreno ma di fabbricato, non si è richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

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;

Gli immobili in questione, siti alla prima e seconda elevazione dell'edificio di via Domenico Tempio 3 di Misterbianco e costituenti l'intero immobile, sono stati edificati senza preventiva autorizzazione comunale, ma, a seguito di presentazione di apposita istanza del 03/04/1986, è stata rilasciata concessione in sanatoria il 20/06/2006 n. 1501 [ALL.15].

Per gli immobili non è stata richiesta né rilasciata autorizzazione all'abitabilità.

Durante il sopralluogo sono state rinvenute difformità rispetto alle planimetrie allegate alla concessione in sanatoria. Difformità che, ad esclusione della realizzazione del soppalco che dovrà essere demolito, possono essere sanate mediante CILA da presentare al Comune.

Si riporta elaborato grafico ove si mettono a confronto le planimetrie approvate e lo stato attuale dei luoghi [ALL.16-1 e ALL. 16-2]

j. 'verifichi, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a 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. 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”

Gli abusi riscontrati in sede di verifica dell'immobile possono condursi ai seguenti:

Immobile al piano terra (sub 2)

- A) Realizzazione di soppalco nel locale indicato nel progetto comunale come “garage” e realizzazione di locale wc al di sotto di esso.
- B) Diminuzione della superficie del vano garage con parziale arretramento della parete sul cortile (diminuzione della cubatura dell'edificio).
- C) Demolizione di tramezzi interni fra ingresso-cucina e corridoio e chiusura di accesso secondario dal corpo scala.

Immobile al piano primo (sub. 4)

- D) Realizzazione di apertura (finestra) su vano salone.

I superiori abusi possono essere sanati con i costi che si indicheranno di seguito, a meno dell'abuso A) che non rientra nei casi di sanabilità.

Si valutano i seguenti costi che si porteranno a detrazione sul valore di stima dell'immobile.

Abuso A) – L'intervento non può rientrare fra quelli sanabili poiché incompatibile con le norme di piano regolatore (altezza del vano inferiore a m. 4,80) e con le norme igienico sanitarie (altezza del vano abitabile inferiore a m. 2,70 e altezza del locale wc inferiore a m. 2,40) . Tale operazione, dal punto di vista amministrativo-urbanistico, ai sensi della legge regionale di recepimento in Sicilia del DPR. 380/01 è senza oneri e non necessita alcuna autorizzazione né comunicazione al Comune. Il costo dell'intervento di ripristino, dovendo interessare la demolizione e smaltimento delle opere in ferro e calcestruzzo, la demolizione della scala di accesso, e le opere di finitura, si valuta forfettariamente in €. 5.000,00.

Abuso B), C), D) Tali abusi possono essere sanati mediante la presentazione di una CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria e presentazione di DOCFA per

regolarizzazione catastale con costo di €. 3.000,00 (parzializzabile in €. 2.000,00 per il sub 2 e in €. 1.000,00 per il sub. 4).

k. *“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);”*”

Gli immobili oggetto di pignoramento, risultano occupati da terzi in virtù di regolari contratti di locazione. In particolare in sede di sopralluogo sono stati mostrati dagli occupanti, i seguenti contratti:

- per l’immobile a piano terra (sub. 2), contratto del 10/12/18 con decorrenza 01/01/19 fino al 31/12/22 rinnovabile per 4 anni – canone mensile di €. 400,00;
- per l’immobile del primo piano (sub. 4), contratto del 02/07/2021 con validità 3 anni + 2 – canone mensile di €. 350,00.

Si precisa che l’immobile del piano terra (sub.2) è occupato dal conduttore con esclusione del vano, originariamente denominato “garage” nei documenti comunali, che, con le modifiche apportate, è stata reso indipendente. Si osserva che, da informazioni assunte presso il Comune di Misterbianco, l’esecutato ha residenza anagrafica all’indirizzo degli immobili pignorati.

l. *“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 ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui si trovano, 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, 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;”*

Gli immobili pignorati sono due appartamenti che costituiscono nel loro insieme, l'edificio sito nel Comune di Misterbianco, via Domenico Tempio, 3.

La zona è quella di un quartiere edificato senza regole urbanistiche e caratterizzato dal



cosiddetto "abusivismo di necessità" nel territorio del Comune di Misterbianco (quartiere Lineri), e, di fatto nella periferia nord-ovest di Catania.

La zona, ai margini del

quartiere abusivo, è caratterizzata da edifici residenziali e di commercio minuto di modesta qualità in una struttura urbana regolare (lottizzazioni abusive con tagli di lotti minuti e pressoché simili) in parte diradata.

Il contesto urbano risulta carente di servizi necessari all'attività residenziale e commerciale se non il commercio minuto di prima necessità.

Gli immobili sono ubicati alla prima (piano rialzato) e seconda (piano primo) elevazione dell'edificio e sono dotati di finiture di media qualità.

Essi sono riportati in Catasto fabbricati del Comune di Misterbianco come indicato appresso:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup Catastale	Rendita
8	279	2	-	A/3	5	Vani 7	mq 203 (escluse aree scoperte mq. 194)	€. 310,91
8	279	4	-	A/4	7	Vani 4,5	MQ. 83 (escluse aree scoperte mq.64)	€. 218,46

Dalle planimetrie catastali si rilevano i seguenti confini: a Nord con proprietà Vinciguerra, a Sud con via Domenico Tempio, ad Ovest con proprietà Pistorio e a Est con proprietà Vinciguerra.

Si descrivono gli appartamenti con riferimento allo stato di fatto così come riportato nelle planimetrie relative [ALL.7].

Appartamento al piano terra (sub.2)

L'appartamento, nella maggior estensione ubicato al piano rialzato è accessibile dal vano scala tramite la porta di accesso che dà oggi su un ampio vano destinato a ingresso- cucina (1) che è stato costituito eliminando degli originari tramezzi che distinguevano gli originari vani e il corridoio. Da tale ambiente si accede ad un vano (2) denominato salone che prospetta su lato strada su uno spazio comune condominiale di distacco dalla strada stessa; dall'ambiente unico ingresso-cucina si accede in un ampio cortile interno di pertinenza interamente pavimentato (3) e al corridoio (4) che distribuisce il locale lavanderia (5) una camera da letto (6) un wc(7) e una camera da letto matrimoniale (8) .

Non comunicante col rimanente dei vani, ma facente parte dell'unità immobiliare e con accesso dall'esterno, ovvero dallo spazio condominiale di distacco dalla strada, vi è un vano indicato come "garage" negli elaborati allegati alla concessione edilizia in sanatoria, ma di fatto costituente un monolocale autonomo (9) in cui è stato realizzato un soppalco e un servizio igienico . Nel seguito non si tiene conto di tali aggiunte in quanto non legittime e destinate a demolizione.

Lo stato dell'immobile si trova in buono stato manutentivo e possiede finiture di media qualità. Si rilevano pavimenti principalmente in ceramica, infissi interni in legno ed esterni in alluminio preverniciato, servizi igienici e maioliche di ordinaria qualità. L'appartamento dotato degli impianti principali, non possiede impianto di riscaldamento.

Per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'immobile si colloca nella fascia medio-bassa degli immobili di tipo residenziale.

Di seguito, al fine della individuazione della consistenza dell'immobile, si riportano le superfici nette degli ambienti facendo riferimento alla numerazione riportata sopra e nella pianta dello stato di fatto.

1 Ingresso-cucina	Mq.28,75
2 Salone	Mq. 21,97
4 Corridoio	Mq. 14,76
5 Lavanderia	Mq. 3,87
6 Letto	Mq. 13,89
7 Wc	Mq. 4,20
8 Letto matrimoniale	Mq. 18,45
9 Garage (oggi monocale)	Mq. 31,90
<u>Totale superficie interna</u>	<u>Mq. 137,79</u>
3 – Cortile interno	Mq. 31,58
<u>Totale superficie esterna</u>	<u>Mq. 31,58</u>

Appartamento al piano primo (sub.4)

All'appartamento si accede tramite la scala condominiale che dà su un ampio terrazzo (1) che costituisce gran parte della copertura del piano sottostante e che, catastalmente è annesso come spazio esterno dell'appartamento. All'interno dell'appartamento si accede dal vano "cucina" (2) ; da tale vano si accede ad un corridoio (3) che distribuisce un vano denominato salone (4) un locale Wc (5) e un vano letto matrimoniale (6). Dallo spazio esterno si accede alla lavanderia (7). Lo stato dell'immobile si trova in buono stato manutentivo e possiede finiture di media qualità. Si rilevano pavimenti principalmente in ceramica, infissi interni in legno ed esterni in alluminio preverniciato, servizi igienici e maioliche di ordinaria qualità. L'appartamento dotato degli impianti principali, non possiede impianto di riscaldamento.

Per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'immobile si colloca nella fascia medio-bassa degli immobili di tipo residenziale.

Di seguito, al fine della individuazione della consistenza dell'immobile, si riportano le superfici nette degli ambienti facendo riferimento alla numerazione riportata sopra e nella pianta dello stato di fatto.

2 cucina	Mq. 9,92
3 Corridoio	Mq. 4,85
4 Salone	Mq. 14,85
5 Wc	Mq. 4,35
6 Letto matrimoniale	Mq. 14,85
<u>7 Lavanderia</u>	<u>Mq. 6,19</u>
<u>Totale superficie interna</u>	<u>Mq. 55.01</u>
1 – Terrazzi di accesso	Mq. 101,44

Totale superficie esterna

Mq. 101,44

m. “determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; 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”

Appartamento al piano terra (sub.2)

Si premette che la valutazione dell'immobile viene eseguita non tenendo conto delle superfici ampliate ovvero della superficie del soppalco nell'originario garage che dovrà essere soggetto a demolizione in quanto incompatibile con regolamento urbanistico e quindi non sanabile.

La valutazione dell'immobile, tenendo conto che parte dell'immobile è locato con un affitto mensile di €. 400/mese, viene eseguita sommando il valore della parte in affitto a quella della parte non locata. Il valore della parte non locata (essendo minima rispetto al totale) si determina con i prezzi di mercato il cui esito ha dato per garages simili valori medi di €. 15.000,00 che nel caso in specie, poiché il locale non è, di fatto fruibile per la destinazione a causa delle modifiche apportate, viene decurtato a €.12.000,00.

Per la parte di immobile in affitto, il valore si determina mediando il:

- a) valore calcolato col metodo di confronto fra prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche;
- b) valore calcolato applicando le rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
- c) valore ottenuto per capitalizzazione dei redditi
 - a) Valutazione con prezzi di mercato.

Il prezzo di mercato è riferito alla superficie commerciale che è rappresentata dalla superficie interna (compresi tramezzi) e dal 30% della superficie di balconi e terrazzi. Nel caso specifico i valori di riferimento sono di mq. 142,97 e di mq. 31,58 di superficie di cortile. Ne deriva una superficie commerciale di riferimento di mq. $142,97 + (30\% \cdot 31,58) = \text{mq.} 152,44$. Rilevato un costo di mercato di €. 800/mq si determina un valore del costruito di €. 121.952,00

b) Valutazione con parametri OMI.

I valori unitari OMI sono applicabili alla “*Superficie Lorda*” dove con essa secondo le istruzioni dell’Agenzia delle Entrate) viene intesa la superficie coperta (compresi muri esterni) sommata alla superficie parametrata degli spazi esterni calcolati come il 30% fino a mq. 25 e al 10% sull’eccedenza. Applicando tale criterio, la “*Superficie Lorda*” di riferimento dell’appartamento è pari a Mq (164,86 + 8,20) = Mq.173,06. Viene considerato, per confronto col caso in questione e ipotizzando uno stato manutentivo normale un valore unitario di €. 800/mq determinando così un valore di €. 138.448,00.

c) Valutazione per capitalizzazione dei redditi.

La stima si effettua capitalizzando il reddito ottenuto dall’affitto dell’immobile.

Considerato l’affitto costante mensile di €. 400,00 si determina un reddito lordo annuale di €.4.800,00.

Considerato un abbattimento determinato da:

- lavori di manutenzione;
- Imposizione fiscale;
- Inesigibilità e sfitto;

pari al 20% del reddito lordo, si perviene al reddito netto annuo di €. 4.800,00 x 0.80= €.3.840,00 che capitalizzato al tasso corrente per tali tipi di reddito del 3%, si determina un valore di €. 4.320,00/0,03 = €. 128.000,00

d) Calcolo del valore effettivo.

Mediando i tre valori ottenuti si ottiene un valore di €. 129.467,00.

Al valore così ottenuto si aggiunge quello del garage (monocale) di €. 12.000,00 ottenendo un valore complessivo di €. 141.467,00 e si sottrae il costo necessario per ripristini (€. 5.000,00) e pratiche urbanistiche e catastali (€. 2.000,00) determinando un valore effettivo di €.134.467,00 che, decurtato del 15% per l’assenza di garanzia per vizi del bene diventa €.114.296,95 che si arrotonda a **€. 114.000,00.**

Appartamento al piano primo (sub.4)

La valutazione dell'immobile, tenendo conto che parte dell'immobile è locato con un affitto mensile di €. 350/mese, viene eseguita mediando il:

- a) valore calcolato col metodo di confronto fra prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche;
- b) valore calcolato applicando le rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
- c) valore ottenuto per capitalizzazione dei redditi

a) Valutazione con prezzi di mercato.

Il prezzo di mercato è riferito alla superficie commerciale che è rappresentata dalla superficie interna (compresi tramezzi) e dal 30% della superficie di balconi e terrazzi. Nel caso specifico i valori di riferimento sono di mq. 57,04 e di mq. 101,44 di superficie di cortile. Ne deriva una superficie commerciale di riferimento di mq. $57,04 + (30\% \cdot 101,44) = \text{mq.} 87,47$. Rilevato un costo di mercato di €. 800/mq si determina un valore del costruito di €. 69.976,00

b) Valutazione con parametri OMI.

I valori unitari OMI sono applicabili alla "*Superficie Lorda*" dove con essa secondo le istruzioni dell'Agenzia delle Entrate) viene intesa la superficie coperta (compresi muri esterni) sommata alla superficie parametrata degli spazi esterni calcolati come il 30% fino a mq. 25 e al 10% sull'eccedenza. Applicando tale criterio, la "*Superficie Lorda*" di riferimento dell'appartamento è pari a Mq $(68,09 + 7,64) = \text{Mq.} 75,73$. Viene considerato, per confronto col caso in questione e ipotizzando uno stato manutentivo normale un valore unitario di €. 800/mq determinando così un valore di €. 60.584,00.

c) Valutazione per capitalizzazione dei redditi.

La stima si effettua capitalizzando il reddito ottenuto dall'affitto dell'immobile.

Considerato l'affitto costante mensile di €. 350,00 si determina un reddito lordo annuale di €.4.200,00.

Considerato un abbattimento determinato da:

-lavori di manutenzione;

- Imposizione fiscale;

- Inesigibilità e sfritto;

pari al 20% del reddito lordo, si perviene al reddito netto annuo di €. 4.200,00 x 0.80= €3.360,00 che capitalizzato al tasso corrente per tali tipi di reddito del 3%, si determina un valore di €. 3.360,00/0,03 = €. 112.000,00

d) Calcolo del valore effettivo.

Mediando i tre valori ottenuti si ottiene un valore di €. 80.853,00.

Al valore così ottenuto si sottrae il costo necessario per pratiche urbanistiche e catastali (€. 1.000,00) determinando un valore effettivo di €79.853,00 che, decurtato del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene diventa €67.875,05 che si arrotonda a **€. 68.000,00.**

n. "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;

Considerate le caratteristiche fisiche dei beni pignorati e la loro materiale indipendenza, potrebbe essere possibile individuare due lotti di vendita separati ovvero:

Lotto 1 – Immobile al piano terra contrassegnato catastalmente al fl. 8 , particella 278 sub 2;

Lotto 2 – Immobile al piano primo contrassegnato catastalmente al fl.8 particella 278 sub. 4

o. "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;

La documentazione fotografica dell'immobile oggetto di stima viene allegata alla presente relazione [ALL. 0] insieme alla planimetria dello stato dei luoghi.

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

Gli immobili oggetto del pignoramento risultano di proprietà del debitore esecutato.

q “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.

L'unico proprietario degli immobili è il debitore esecutato.

5. Conclusioni

Atteso quanto sopra, ritenendo di aver svolto nel migliore dei modi l'incarico affidatogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e delucidazione.

6. Allegati

Alla presente relazione si allega, per farne parte integrante, la seguente documentazione:

ALLEGATO 0/1- 0/2	RILIEVO FOTOGRAFICO
ALLEGATO 1	RACCOMANDATA ALL'ESECUTATO
ALLEGATO 2	VERBALE DI SOPRALLUOGO
ALLEGATI 3 - 4	VISURE STORICHE CATASTALI
ALLEGATO 5 - 6	PIANTE CATASTALI
ALLEGATO 7	PLANIMETRIE STATO DI FATTO
ALLEGATO 8	TITOLO DI PROVENIENZA
ALLEGATO 9	ISPEZIONE IPOTECARIA GENERALE
ALLEGATO 10	NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 24/08/14
ALLEGATO 11	NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 16/05/16
ALLEGATO 12	NOTA DI TRASCRIZIONE IPOTECA PER EROGAZIONE MUTUO
ALLEGATO 13	NOTA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO
ALLEGATO 14	PLANIMETRIE CATASTALI CON VARIAZIONI RILEVATE
ALLEGATO 15	CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA
ALLEGATO 16-1	SUB.2 - CONFRONTO FRA STATO DI FATTO E SANATORIA
ALLEGATO 16-2	SUB.4 - CONFRONTO FRA STATO DI FATTO E SANATORIA

Allegato non presente nella relazione

ALLEGATO 17	SPESE
-------------	-------

Catania, 24/03/2023

Ing. Filadelfo Alessandro

