

TRIBUNALE DI CATANIA
Sesta Sezione Civile

Giudice Esecutore: Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 544/16 promossa da
[REDACTED] nei confronti del debitore
esecutato

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Consulente Tecnico: Dott. Ing. Alessandro Nicosia



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Premesse: Il mandato

Con Decreto di nomina del 12/10/16, notificato il 16/11/16, la S.V.I. nominava il sottoscritto Ing. Alessandro Nicosia, con studio in S. Pietro Clarenza, alla Via Roma n. 164, esperto stimatore in ordine alla procedura in epigrafe per conferirgli il mandato di cui ai seguenti 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;
- 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 l'impossibilità di procedere a un completo accertamento per **l'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 all'**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 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 in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, **6° 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;
- 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 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, l'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;
- 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 in particolare 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 in 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 tenere conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento 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.

Lo scrivente giurava il suddetto Decreto in Cancelleria il giorno 21/11/16, data dalla quale decorreva il termine di centoventi giorni disposto dalla S.V.I. per il deposito della relazione di stima.

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo aver preso visione del fascicolo e dei relativi allegati, lo scrivente CTU ha subito cercato di rintracciare sia il debitore esecutato che il di lui fratello, occupante attualmente uno dei due immobili oggetto del pignoramento, al fine di portarli a conoscenza dell'incarico ricevuto e dell'obiettivo del mandato secondo quanto indicato nell'allegato "Avvertenze per il debitore". Nella fattispecie il sottoscritto non è riuscito a rintracciare il primo, mentre ha incontrato il secondo per fornirgli tutti i dettagli del caso.



Nonostante l'incontro preliminare a fronte della convocazione formale dell'inizio delle operazioni peritali ad entrambi a mezzo raccomandata A/R, contestualmente comunicato anche ai creditori procedenti a mezzo PEC, in data 13/12/16 alle ore 8:30 il debitore e il fratello, ponendo in essere un comportamento omissivo dettato dalla non presenza di entrambi sui luoghi, negavano al sottoscritto l'accesso agli immobili.

Lo scrivente, quindi, depositava all'attenzione della S.V.I. istanza di intervento della forza pubblica congiunta a quella di approvazione del preventivo di spesa e d'intervento di un fabbro al fine di potere accedere in maniera forzosa. Contemporaneamente venivano acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catania il Certificato di Destinazione Urbanistica e copia della Concessione Edilizia, nonché tutte le informazioni necessarie al fine di accertare la regolarità urbanistica o meno degli immobili in oggetto, verificare l'eventuale esistenza di istanze di sanatoria pendenti, di procedure sanzionatorie o amministrative, di ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera di Enti Pubblici. Si è provveduto inoltre ad estrarre dagli archivi del Catasto la visura catastale storica e la planimetria dei cespiti, e dalla Conservatoria Immobiliare di Catania le ispezioni ipotecarie ritenute necessarie. In seguito appurato che la planimetria dell'appartamento e della cantina siti in Via Sorrento n. 4 non era ben visibile, è stato richiesto e ottenuto dall'ufficio catastale preposto la rimeccanizzazione della stessa al fine di poterne estrarre copia cartacea idonea e fruibile.

Le operazioni hanno previsto anche delle indagini svolte presso gli uffici dell'I.A.C.P. di Catania al fine di acquisire l'atto di compravendita e il Certificato di Agibilità dell'immobile sito in Via Sorrento, così come l'interpello della Ditta [REDACTED] che ha venduto l'immobile sito in Via Plebiscito al debitore esecutato per ottenere copia del relativo atto di compravendita, del progetto di frazionamento degli immobili da cui deriva quello odierno, nonché alcune informazioni circa la data di edificazione del palazzo e altri dettagli di carattere urbanistico concernenti lo stesso.

Ottenuti i documenti e le informazioni di cui sopra propedeutici all'espletamento del sopralluogo presso gli immobili pignorati, e le autorizzazioni delle istanze di cui sopra dalla S.V.I., il giorno 24/01/17 alle ore 8:30 come da comunicazione a mezzo raccomandata A/R al debitore e al di lui fratello, nonché ai creditori procedenti a mezzo PEC, si è dato inizio alle operazioni peritali presso l'immobile di Via Plebiscito n. 2, Catania. Era presente la Polizia di Stato nelle persone dell'agente scelto [REDACTED]



██████████ e dell'agente ██████████ del Commissariato di P.S. di S. Cristoforo, e il fabbro sig. ██████████, il cui intervento non è stato comunque necessario in quanto lo stesso debitore esecutato era presente e ha permesso l'accesso all'immobile.

Si è potuto così accertare lo stato dei luoghi, eseguire le misurazioni ritenute necessarie e i rilievi fotografici di rito, e si è verificato da chi è abitato l'immobile, apprendendo nel caso in specie che lo stesso debitore vi vive insieme al figlio. Sono state acquisite altresì informazioni in merito all'entità delle spese condominiali di manutenzione ordinaria sostenute dal debitore, alle eventuali opere di ristrutturazione eseguite postume alla data di acquisto dell'immobile, all'esistenza di eventuali pertinenze condominiali, e così via. Infine, dall'ispezione dei luoghi è stato possibile appurare la conformità dello stato di fatto a quanto riportato nella planimetria estratta dagli archivi del Catasto Fabbricati.

Alle ore 9:30, non avendo il debitore nulla da dichiarare, sono state chiuse le operazioni di quel giorno e la continuazione delle stesse è stata rinviata al 26 gennaio presso l'immobile di Via Luigi Sorrento n.4. Anche in quell'occasione sia gli agenti di Polizia di Stato che il fabbro hanno presenziato le operazioni, senza però dover intervenire data la disponibilità a garantire l'accesso sia da parte del debitore che del fratello. Alle ore 8:30 sui luoghi menzionati erano presenti, l'assistente capo ██████████ e l'assistente capo ██████████ del Commissariato di Polizia di Stato di Nesima, il fabbro sig. ██████████, il debitore esecutato, l'occupante l'immobile nonché fratello del debitore e il di loro fratello sig. ██████████.

Lo scrivente ha provveduto a ispezionare l'appartamento e la cantina al piano terra per poterne accertare lo stato, verificarne la consistenza in termini di superficie e altezza interna e collezionare ogni dato ritenuto utile all'espletamento del mandato ricevuto.

Si è accertato inoltre che l'appartamento nel suo stato di fatto è rispondente a quanto indicato nella planimetria catastale, eccezion fatta per un ampliamento apportato alla precedente cucina a seguito dell'abbattimento di una parete divisoria e l'allungamento di una preesistente al fine di completare la separazione della stessa dal corridoio. È stata riscontrata altresì l'esistenza di una veranda in alluminio e vetri e di un ripostiglio in alluminio realizzati sul ballatoio posto sul prospetto Nord dell'appartamento. In particolare, nella veranda sono stati realizzati dei servizi, ossia



una pila, un gabinetto, i tubi di adduzione e scarico della lavatrice e una parete della stessa è stata destinata ad angolo cottura ad ampliamento della attigua cucina.

Alle ore 9:50 non avendo gli astanti nulla da dichiarare sono stati concluse le operazioni con riserva di effettuare ulteriori accessi presso gli immobili previa comunicazione alle parti.

Risposte ai quesiti contenuti nel 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.

I beni pignorati, secondo quanto evidenziato dall'esame degli atti e quanto accertato sia in sede di sopralluogo che dall'esame dei documenti estratti dagli archivi del Catasto e della Conservatoria Immobiliare sono:

1. Un appartamento sito nel Comune di Catania, alla Via Plebiscito n. 2, piano primo, e individuato al N.C.E.U. al foglio 69, particella 8965, sub 33, categoria A/2, classe 5, consistenza 3,5 vani, di superficie catastale totale pari a 73 m², superficie totale escluse aree scoperte 72 m², e rendita catastale pari a 469,98 €. Esso è in potere di piena proprietà al debitore, come risultante dalla visura catastale storica e dalla ispezione ipotecaria effettuata, e confina a Nord con corridoio condominiale di accesso agli appartamenti, a Sud con aria libera su Via Plebiscito, a Est con ditta [REDACTED] e a Ovest con ditta [REDACTED].
2. Un appartamento sito nel Comune di Catania, alla Via Luigi Sorrento n. 4, piano terzo, e individuato al N.C.E.U. al foglio 29, particella 866, sub 13, categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, di superficie catastale totale pari a 126 m², superficie totale escluse aree scoperte 126 m², e rendita catastale pari a 604,25 €. Esso è in potere di proprietà al debitore in quota di 3/21 (tre ventunesimi), come risultante dalla visura catastale storica e dalla ispezione ipotecaria effettuata, essendo lo stesso caduto in successione ereditaria a favore dei sette germani a seguito della morte del padre [REDACTED] che ne ha posseduto l'intera proprietà dal 31/08/1984 fino alla sua morte avvenuta in data



03/09/2007. L'appartamento confina a Nord e a Sud con aria libera su Via Luigi Sorrento, a Est con ditta [REDACTED] e a Ovest con ditta [REDACTED]. Lo stesso possiede come pertinenza una cantina al pian terreno contrassegnata con la lettera E sulla planimetria catastale avente superficie totale pari a 8 m², e confinante a Nord con cortile comune, a Est con cantina interno F, a Sud con corridoio di accesso condominiale e ad Ovest con cortile comune. La stessa è catastalmente indivisa dall'appartamento di cui sopra.

- 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.**

Dalla verifica dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione emerge l'esatta corrispondenza e correttezza dei dati ivi riportati a conferma del fatto che il cespite di cui al punto 1 del quesito appartiene in quota 1000/1000 al debitore esecutato, giusto atto di compravendita a suo favore da potere di [REDACTED] del 01/12/2006, Repertorio n. 4465, Raccolta n. 2198, trascritto presso la Conservatoria Immobiliare di Catania il 04/12/2006 al Reg. Gen. n. 78255, Reg. Part. n. 45496, a firma del notaio Dott. Gaetano Bertone di Catania. Il cespite di cui al punto 2 è, invece, pervenuto al debitore esecutato in piena proprietà nella quota di 3/21 (tre ventunesimi) per successione in morte del padre [REDACTED] e deceduto a Catania il [REDACTED], giusta denuncia di successione presentata all'Ufficio registro di Catania il giorno 11/12/2007 n. 11 Vol. 466 e trascritta a Catania il 26/03/2010 ai numeri 10700/20650.

- 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 di cui al punto 1 (quesito a del mandato) è stato acquistato, come si evince dall'atto di compravendita in allegato, in regime di separazione dei beni dalla ex moglie e appartiene, pertanto, solo ed esclusivamente al debitore esecutato nella sua piena proprietà.

L'immobile di cui al punto 2 (quesito a del mandato) è invece pervenuto al debitore in quota dei 3/21 (tre ventunesimi) per successione in morte del di lui padre giusta denuncia come da dettagli di cui al quesito b e alla nota di trascrizione allegata alla presente.

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.

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite presso la Conservatoria Immobiliare di Catania allegate in calce alla presente si evince quanto segue:

1. Con riferimento all'appartamento sito nel Comune di Catania, alla Via Plebiscito n. 2, piano primo, e individuato al N.C.E.U. al foglio 69, particella 8965, sub 33, categoria A/2, classe 5, nel periodo che va dal 01/10/1990 al 23/11/2016 sono riportate le seguenti trascrizioni:
 - I. Trascrizione del 04/12/2006 – Registro Particolare n. 45496, Registro Generale n. 78255. Pubblico Ufficiale Bertone Gaetano, Repertorio n. 4465/2198 del 01/12/2006. Atto tra Vivi – Compravendita.
 - II. Iscrizione del 04/12/2006 – Registro Particolare n. 22224, Registro Generale n. 78256. Pubblico Ufficiale Bertone Gaetano, Repertorio n. 4466/2199 del 01/12/2006. Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.
 - III. Iscrizione del 12/06/2015 – Registro Particolare n. 2317, Registro Generale n. 20363. Pubblico Ufficiale Tribunale, Repertorio n. 995/2014 del 26/06/2014. Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.



- IV. Trascrizione del 21/06/2016 – Registro Particolare n. 18258, Registro Generale n. 23751. Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania, Repertorio n. 767/2016 del 31/05/2016. Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.
 - V. Trascrizione del 29/06/2016 – Registro Particolare n. 19330, Registro Generale n. 25164. Pubblico Ufficiale. Ufficiale Giudiziario Tribunale di Catania, Repertorio n. 4432/2016 del 10/05/2016. Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.
2. Con riferimento all'appartamento sito nel Comune di Catania, alla Via Luigi Sorrento n. 4, piano terzo, e individuato al N.C.E.U. al foglio 29, particella 866, sub 13, categoria A/3, classe 5, nel periodo che va dal 01/10/1990 al 23/11/2016 sono riportate le seguenti trascrizioni:
- I. Trascrizione del 26/03/2010 – Registro Particolare n. 10700, Registro Generale n. 20650. Pubblico Ufficiale Ufficio del registro, Repertorio n. 11/466 del 11/12/2007. Atto per causa di Morte – Certificato di Denunciata Successione.
 - II. Iscrizione del 12/06/2015 – Registro Particolare n. 2317, Registro Generale n. 20363. Pubblico Ufficiale Tribunale, Repertorio n. 995/2014 del 26/06/2014. Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.
 - III. Trascrizione del 29/06/2016 – Registro Particolare n. 19330, Registro Generale n. 25164. Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Catania, Repertorio n. 4432/2016 del 10/05/2016. Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

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

La documentazione depositata agli atti del fascicolo della procedura è quella necessaria per poter portare a termine il mandato ricevuto.



- 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.**

Sui beni oggetto del pignoramento non grava alcuna iscrizione o trascrizione pregiudizievole.

- g) **Provveda all'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 alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario.**

Come accennato per entrambi gli immobili pignorati sussiste una esatta corrispondenza tra le risultanze catastali e i dati specificati nell'atto di pignoramento. Inoltre, per quanto concerne le planimetrie rinvenute presso gli archivi catastali, è rilevante osservare che la planimetria dell'appartamento sito in Via Plebiscito n. 2 descrive correttamente lo stato dei luoghi. Stessa cosa non si può dire per la planimetria catastale dell'appartamento sito in Via Sorrento n. 4. La difformità tra quest'ultima e quanto presente nello stato di fatto consiste, in particolare, nella presenza di una parete divisoria che tempo fa rendeva la cucina (ivi indicata con la lettera k) più piccola da quella odierna. Tale parete, infatti, nel 1997 è stata abbattuta in modo tale da allargare la stessa cucina e separarla così dal corridoio mediante allungamento della preesistente parete divisoria esistente tra i suddetti ambienti, al fine poi di ricavarvi una porta che li mette in comunicazione. Inoltre, sono stati realizzati una veranda e un ripostiglio sul balcone posto a Nord. Le modifiche appena descritte sono state indicate e riportate nella planimetria catastale così opportunamente modificata al fine di chiarire in merito all'attuale situazione dell'immobile. La stessa è stata allegata alla presente perizia. Trattandosi di modifiche minime il sottoscritto non ha ritenuto comunque necessario redigere e depositare una nuova planimetria catastale, fermo restando che la stima dell'immobile terrà chiaramente conto dell'accresciuto valore commerciale per effetto dell'esistenza della veranda e del ripostiglio di cui si è detto.



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

Secondo quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato l'area di sedime sulla quale risiede l'immobile di Via Plebiscito n. 2 censita nel N.C.T. del Comune di Catania al foglio 69, allegato S, part. n. 8965, ricade in **zona A Centro Storico** (artt. 8 e 10 delle N. di A. del P.R.G.) **zona omogenea A** ai sensi del D. M. 2 Aprile 1968 n. 1444. Inoltre, stanti le limitazioni aeronautiche derivanti dalla vicinanza dell'aeroporto di Fontanarossa, giusto art. 707 del D. Lgs. n.96 del 09.05.2005, essa ricade pure nella cosiddetta **zona di influenza aeroportuale**. L'area è interessata dal **Vincolo Paesaggistico ex legge 1497/39** – “Ampliamento Perimetro Vincolo Paesaggistico” giusto D.A. n. 2679 del 10/08/1991.

Secondo quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato l'area di sedime sulla quale risiede l'immobile di Via Luigi Sorrento n. 4 censita nel N.C.T. del Comune di Catania al foglio 29, allegato A, part. n. 1866, ricade entro il perimetro del **Piano di Zona ex Legge n. 167 “Monte Po”** approvato con **Decreto dell'Assessore Regionale del Territorio e Ambiente n. 73 del 29/02/1972 e successive modifiche ed integrazioni**, dove è tipizzata come “**Comparti residenziali – Edifici esistenti**” e porzione di essa ricade in “**sede stradale di piano di zona**”, trattandosi di **zona omogenea C** ai sensi del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444. Inoltre, stanti le limitazioni aeronautiche derivanti dalla vicinanza dell'aeroporto di Fontanarossa, giusto art. 707 del D. Lgs. n.96 del 09.05.2005 modificato ed integrato dal D. Lgs. N. 151/2006, essa ricade pure nella cosiddetta **zona di influenza aeroportuale**.

- 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.**



L'edificio sito in Via Plebiscito n. 2 risale in prima edificazione all'800 e, in virtù dell'autorizzazione n. 290/04 rilasciata dal Comune di Catania il 28/05/2004 e allegata alla presente, l'appartamento oggetto del pignoramento è stato ricavato dal frazionamento in tre unità abitative delle due originarie tutte prospicienti su Via Plebiscito. Esso è conforme a quanto indicato nel progetto di frazionamento e a quanto previsto dall'autorizzazione suddetta, entrambi allegati alla presente.

L'immobile di Via Luigi Sorrento n. 4 è un'abitazione realizzata in edilizia convenzionata in quanto ex casa popolare realizzata dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Catania giusta Autorizzazione in Concessione Edilizia n. 469 rilasciata dal Comune di Catania il 14-8-1969. Il cespite è conforme alla suddetta Concessione a meno di strutture precarie quali la veranda in alluminio e vetri e il ripostiglio in alluminio realizzati sul ballatoio a Nord prospiciente la Via Sorrento. Questi ultimi sono stati realizzati, infatti, senza aver prodotto alcuna comunicazione e senza aver pagato i relativi oneri ai sensi dell'art.20 della Legge Regionale n° 4 del 16 aprile 2003 e della Legge Regionale n° 15 del 14 aprile 2006.

All'interno della veranda inoltre sono stati realizzati una pila, un gabinetto e gli attacchi per carico e scarico dell'acqua per l'installazione di una lavatrice, cambiando quindi la destinazione d'uso del ballatoio originario e contravvenendo alla normativa vigente. Ne deriva pertanto che tali impianti dovranno essere eliminati e l'area in oggetto rimessa in pristino come da condizioni originarie. La veranda e il ripostiglio dovranno essere regolarizzati mediante produzione di opportuna istanza e pagamento dei relativi oneri.

Inoltre, come accennato, la cucina è stata ampliata abbattendo una parete e allungando quella di separazione tra la stessa cucina e il corridoio adiacente. Tale modifica, non comportando aumento di volumetria ed essendo minima non comporta sanzione alcuna.

- j) Verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° 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.

Come detto l'immobile sito in Via Plebiscito n. 2 è regolare da un punto di vista urbanistico così come accertato durante lo svolgimento delle operazioni peritali e come espresso nella nota prot. n. 39354 trasmessa dal Servizio Condono Edilizio e Antiabusivismo del Comune di Catania.

Anche l'immobile sito in Via Luigi Sorrento n. 4 non presenta opere abusive come accertato in sede di sopralluogo e come confermato dallo stesso Servizio Condono Edilizio e Antiabusivismo nella nota prot. n. 38659. Da quest'ultima si evince, in particolare, che il padre del debitore esecutato ha presentato in data 14.12.1985 una pratica di Concessione Edilizia in sanatoria non più rintracciabile in quanto andata bruciata a causa di un incendio che ha interessato gli archivi nel 1997. Tuttavia lo scrivente non ha riscontrato alcuna opera abusiva nell'appartamento de quo riconducibile alla suddetta istanza di sanatoria. Come accennato in precedenza, invece, è stata accertata la presenza di una veranda e di un ripostiglio sul balcone posto sul prospetto Nord dell'immobile. Le suddette opere possono essere regolarizzate, come sopra accennato, mediante produzione di relativa istanza ai sensi dell'art.20 della Legge Regionale n° 4 del 16 aprile 2003 e della Legge Regionale n° 15 del 14 aprile 2006 e pagamento dei relativi oneri. È necessaria altresì la messa in pristino della porzione di balcone che ospita la veranda, ossia dell'eliminazione degli impianti di adduzione e scarico relativi alla pila, al gabinetto e alla lavatrice ivi installati, per riportare la destinazione d'uso odierna a quella ante la creazione della veranda stessa.

- 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.**

Come emerso durante le operazioni peritali l'immobile di Via Plebiscito è occupato dal debitore che vi vive insieme al figlio, mentre quello sito in Via Sorrento è abitato



da uno dei fratelli del debitore esecutato che vi abita da solo con il consenso degli altri fratelli sin da quando è venuto a mancare il padre.

- 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 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, l'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 di Via Plebiscito n. 2 è un appartamento sito al primo piano di un edificio risalente all'800 con balconi prospicienti sulla stessa via e facente parte di una piccola palazzina disposta su un livello con ampi corte interna e atrio condominiali. Come detto, l'appartamento è stato ottenuto per frazionamento di due unità immobiliari preesistenti nel 2004 e si trova in ottime condizioni in quanto gli interni sono stati recentemente ristrutturati. Esso si trova in pieno centro storico a poche centinaia di metri dal porto, e a poche decine di metri dal mercato storico della pescheria, del Duomo e di arterie principali come Via Etnea, Via Garibaldi e Via Vittorio Emanuele. La zona è di grande interesse storico e culturale ed è caratterizzata in genere da edifici bassi, disposti su due o tre livelli, molti dei quali risalenti al '900 o prima. Essa è molto vicina a monumenti storici, musei, chiese, oltre che molto ricca di botteghe di vario genere, tabacchi, uffici postali, mini market, trattorie, ristoranti, mercerie, ecc e a qualche chilometro di distanza vi si trova un ospedale storico della città. È ben servita dai mezzi pubblici oltre che da linee di bus private, nonché ben posizionata rispetto alle vie di accesso alla città da Sud,



alla zona di mare della Playa e all'aeroporto che si trova a circa cinque chilometri di distanza. La scala di pertinenza dell'unità immobiliare è condivisa da soli quattro condomini, per un totale di nove in tutto l'edificio, quindi le spese per la pulizia e l'illuminazione delle aree comuni sono abbastanza contenute e ammontano a circa 60,00 € su base bimestrale. Come accennato l'edificio non è di recente costruzione ma, nonostante ciò, presenta una facciata, un'atrio e tutte le altre parti comuni in ottimo stato.

L'appartamento di cui si tratta consta di due vani, cioè un ingresso-soggiorno e una camera da letto, la cucina attigua al soggiorno, realizzata in muratura, e il bagno. Questi ultimi due sono stati rifatti, così come la pittura in tutto l'appartamento, nel 2006. L'unità ha due piccoli balconi in corrispondenza della camera da letto e del soggiorno, nonché una porta finestra di affaccio dalla cucina tutti su Via Plebiscito, ed è dotato di impianti a norma in quanto di recente installazione. Sono presenti, in particolare, un impianto di luci di emergenza, due condizionatori, in camera da letto e all'ingresso, l'aspiratore nel bagno e una caldaia autonoma. L'appartamento gode inoltre di un'ottimo livello di luminosità. I tetti all'interno sono alti, tipici delle costruzioni storiche, e l'altezza interna utile è di circa 4,42 m. Ad oggi sono previste, ma non sono state ancora quantizzate, delle spese di manutenzione straordinaria per la riparazione del tetto di copertura nell'altra ala del palazzo al fine di eliminare le cause d'infiltrazione d'acqua meteorica. La superficie netta è di circa 57 m² mentre i balconi hanno una superficie totale di circa 2,5 m², quindi la superficie commerciale lorda ammonta a circa 63 m².

Il secondo appartamento pignorato è sito in Via Luigi Sorrento n.4, nel quartiere Monte Po di Catania. Trattasi di zona periferica suburbana alla periferia Ovest, vicina ad altri comuni dell'interland quali Misterbianco e Piano Tavola, e limitrofa a quartieri quali S. Giorgio, Nesima, Villaggio S. Agata, e alla Circonvallazione di Catania, alla Superstrada Catania-Paternó e al nuovo Ospedale Garibaldi. Essa è popolata soprattutto da edifici risalenti agli anni '60-'70 ed è nata a seguito dell'espansione della città verso l'interno. Vi si trovano cooperative o palazzine di edilizia popolare e, sebbene periferica, è ben servita dalle vie di comunicazione sopra citate. A parte una farmacia e pochi supermarket nelle vicinanze, non vi sono molti negozi, in quanto il quartiere è adibito per la maggiore a dormitorio.



L'edificio è stato edificato tra il 1960 e il 1964, e l'appartamento fu assegnato al padre del debitore esecutato nel 1972. Quest'ultimo l'ha acquistato nel 1984 e ha provveduto a ristrutturarlo, ossia ad allargare la cucina (come da planimetria dei luoghi modificata), a realizzare la veranda con relativi servizi e il ripostiglio sul balcone posto sul prospetto Nord, a ripavimentarlo in toto, e a tinteggiare le pareti, tranne quelle del ripostiglio, con pittura in ducotone nel 1997. Nel 2015 sono stati ripavimentati entrambi i ballatoi sui prospetti Nord e Sud, mentre l'inquilino del piano soprastante ha provveduto a ripristinare l'intonaco esterno sottostante i balconi di sua proprietà. L'immobile, al terzo piano dell'edificio, presenta rifiniture di capitolato e si trova in un buono stato di conservazione, eccezion fatta per la tinteggiatura esterna del ballatoio sul prospetto Sud. Gli impianti devono essere riprogettati e rifatti in quanto non a norma di legge, e sono presenti due condizionatori nelle camere da letto. Il loro rifacimento ha un costo stimabile in circa 1.000,00 (mille/00) €. È costituito da 4,5 vani, da una cucina abitabile e da un bagno divisi da un corridoio che si estende in senso longitudinale all'appartamento e che divide le stesse. Queste ultime hanno un'altezza utile netta di circa 3 m, mentre i due balconi hanno una superficie totale (esclusa quella sulla quale insistono la veranda e il ripostiglio) di circa 19,7 m². La veranda e il ripostiglio coprono una superficie totale di circa 10,7 m². Come accennato, inoltre, l'appartamento possiede una cantina di pertinenza al piano terra, non frazionata dall'appartamento stesso, con superficie netta di circa 8 m². In definitiva la superficie netta coperta dall'appartamento è pari a circa 94 m², mentre quella commerciale lorda ammonta a circa 118,5 m². Le spese condominiali per la pulizia e l'illuminazione delle scale (l'edificio non ha ascensore) e delle parti comuni ammonta a circa 33 €/mese e non sono previste ad oggi spese straordinarie.

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.

Ai fini della determinazione del valore commerciale dell'immobile di Via Plebiscito n. 2 si è tenuto in considerazione l'attuale prezzo di mercato dell'unità di superficie commerciale di abitazioni presenti nella stessa zona e aventi le stesse



caratteristiche di quello in oggetto, in particolare lo stato di conservazione, il pregio delle rifiniture e la sua posizione all'interno del tessuto urbano.

Sulla base dei parametri e delle prerogative descritte ai punti che precedono in definitiva si è ritenuto opportuno attribuire all'appartamento di cui si tratta un valore commerciale di **81.900,00 €**, corrispondente ad una stima di 1.300 €/m² a fronte di una superficie commerciale di circa 63 m². Tale importo deve essere ridotto nella misura del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene pari a € 12.285,00, così da ottenere in definitiva un valore commerciale di vendita pari a **69.615,00 €**, arrotondabile a **70.000,00 €**.

Utilizzando lo stesso metodo di stima per l'appartamento di Via Sorrento n. 4, in questo caso devono essere opportunamente tenute in considerazione oltre allo stato dell'immobile, alle rifiniture e alla sua posizione, anche le spese di regolarizzazione della veranda e del ripostiglio già detti, della rimozione dei servizi realizzati all'interno della veranda, e del rifacimento degli impianti elettrici e idraulici non a norma. Includendo le spese relative alla parcella di tecnico abilitato per la presentazione dell'istanza di regolarizzazione delle strutture precarie, il totale di tutte le spese di cui sopra ammonta a circa 2.000,00 €. Ne segue quindi che valutando l'unità di superficie commerciale in 800,00 €/m², segue che dal totale di partenza così calcolato di 94.800,00 €, derivante dalla valutazione della superficie commerciale di 118,5 m², deve essere detratta la somma di cui sopra. La restituita somma di 92.800,00 € deve essere inoltre decurtata del 15% per ottenere in definitiva un totale di 78.880,00 €. La quota di proprietà in capo al debitore esecutato è pari ai 3/21 (tre ventunesimi) del totale quindi essa vale 11.268,57 € arrotondabile a **11.000,00 €**.

- 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.**

Al fine di poter conferire loro una maggiore appetibilità commerciale e un più alto valore di mercato è conveniente vendere i due cespiti separatamente, considerando anche che la vendita del secondo immobile è relativa solamente a una quota indivisa. Sulla base di tali considerazioni i lotti di vendita sono identificati come segue:



➤ **LOTTO N. 1** **€ 70.000,00**

Quota per 1/1 di piena proprietà di appartamento per civile abitazione, sito nel Comune di Catania in zona Porto, alla Via Plebiscito n. 2, piano primo, individuato al N.C.E.U. al foglio 69, particella 8965, sub 33, categoria A/2, classe 5, consistenza 3,5 vani, di superficie catastale totale pari a 73 m², superficie totale escluse aree scoperte 72 m², e rendita catastale pari a 469,98 €.

COERENZE: a Nord con corridoio condominiale di accesso agli appartamenti, a Sud con aria libera su Via Plebiscito, a Est con ditta [REDACTED] e a Ovest con ditta [REDACTED].

➤ **LOTTO N. 2** **€ 11.000,00**

Quota per 3/21 di piena proprietà di appartamento per civile abitazione con annessa cantina al piano terra avente superficie totale pari a 8 m², sito nel Comune di Catania in zona Monte Po, alla Via Luigi Sorrento n. 4, piano terzo, interno 5, individuato al N.C.E.U. al foglio 29, particella 866, sub 13, categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, di superficie catastale totale pari a 126 m², superficie totale escluse aree scoperte 126 m², e rendita catastale pari a 604,25 €.

COERENZE: a Nord e a Sud con aria libera su Via Luigi Sorrento, a Est con ditta [REDACTED] e a Ovest con ditta [REDACTED]. La cantina di pertinenza confina a Nord con cortile comune, a Est con cantina interno F, a Sud con corridoio di accesso condominiale e ad Ovest con cortile comune.

- 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.**

La documentazione fotografica è stata allegata.

- 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 in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.**



Il bene di cui al lotto n. 2 è divisibile, in quanto si potrebbe separare la cantina dall'appartamento ma essa non ha valore commerciale pari a quella della quota indivisa in capo al 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. 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 in 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 tenere conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento 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 precedente.

Nel caso in oggetto il bene pignorato in quota è solamente uno.

CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, si riporta di seguito la scheda sintetica riepilogativa dei lotti di vendita formati:

➤ **LOTTO N. 1** **€ 70.000,00**

Quota per 1/1 di piena proprietà di appartamento per civile abitazione, sito nel Comune di Catania in zona Porto, alla Via Plebiscito n. 2, piano primo, individuato al N.C.E.U. al foglio 69, particella 8965, sub 33, categoria A/2, classe



5, consistenza 3,5 vani, di superficie catastale totale pari a 73 m², superficie totale escluse aree scoperte 72 m², e rendita catastale pari a 469,98 €.

COERENZE: a Nord con corridoio condominiale di accesso agli appartamenti, a Sud con aria libera su Via Plebiscito, a Est con ditta [REDACTED] e a Ovest con ditta [REDACTED].

➤ **LOTTO N. 2** **€ 11.000,00**

Quota per 3/21 di piena proprietà di appartamento per civile abitazione con annessa cantina al piano terra avente superficie totale pari a 8 m², sito nel Comune di Catania in zona Monte Po, alla Via Luigi Sorrento n. 4, piano terzo, interno 5, individuato al N.C.E.U. al foglio 29, particella 866, sub 13, categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, di superficie catastale totale pari a 126 m², superficie totale escluse aree scoperte 126 m², e rendita catastale pari a 604,25 €.

COERENZE: a Nord e a Sud con aria libera su Via Luigi Sorrento, a Est con ditta [REDACTED] e a Ovest con ditta [REDACTED]. La cantina di pertinenza confina a Nord con cortile comune, a Est con cantina interno F, a Sud con corridoio di accesso condominiale e ad Ovest con cortile comune.

Ritengo, con la presente relazione, di aver assolto completamente l'incarico ricevuto, e resto a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Sono allegati alla presente:

- Verbali di sopralluogo;
- Atto di Compravendita Lotto N. 1;
- Visura catastale storica, Estratto di mappa e Planimetria Lotto N. 1;
- Certificato di Destinazione Urbanistica Lotto N. 1;
- Ispezione ipotecaria Lotto N. 1;
- Progetto di Frazionamento Lotto N. 1;
- Nota UTC Prot. N. 39354;
- Atto di Compravendita Lotto N. 2;
- Visura catastale storica, Estratto di mappa e Planimetria Lotto N. 2;
- Planimetria Lotto N. 2 nello stato di fatto;
- Certificato di Destinazione Urbanistica Lotto N. 2;



- Concessione Edilizia Lotto N. 2;
- Certificato di Abitabilità Lotto N. 2;
- Ispezione ipotecaria Lotto N. 2;
- Nota di Trascrizione per Denuncia di Successione padre debitore
esecutato;
- Nota UTC Prot. N. 38659;
- Rilievi fotografici.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Alessandro Nicosia

