

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA**  
**SESTA SEZIONE CIVILE**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA R.G.E.I. N° 890 / 2016**

PROMOSSA

– CREDITORE PROCEDENTE –

G.E.: DOTT. **MARIA FASCETTO SIVILLO**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

1° – PREMESSE

Con Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione emessa in data 21.06.2017 (all n° 1), notificata a mezzo pec in data 22.06.2017, veniva nominato Esperto del Giudice nella procedura esecutiva di cui in epigrafe, il sottoscritto geom. Giovanni Restuccia, fissando entro cinque giorni dalla notifica, dinanzi al cancelliere per il giuramento di rito e l'assunzione dell'incarico (all. n° 2) .

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

**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 e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

**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;**

**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 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'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.

### **TRASMISSIONE E DEPOSITO DI COPIA DELLA PERIZIA**

L'esperto è invitato a redigere la relazione di stima a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo poi al deposito telematico ed al deposito di copia cartacea "di cortesia" per il giudice.

Copia della relazione deve essere inviata al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo posta ordinaria con ricevuta di ritorno, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per la comparizione delle parti, come previsto dall'art 173 bis disp. att. c.p.c.

Ai sensi del medesimo articolo ove il perito riceva osservazioni dalle parti nei quindici giorni anteriori all'udienza, dovrà intervenire personalmente e rendere i prescritti chiarimenti.

Al fine di consentire al giudice gli opportuni controlli, il perito deposita documentazione attestante la trasmissione della perizia alle parti, unitamente ad una dichiarazione in cui, per ciascuna parte, indica la data di spedizione / trasmissione.

Il perito dichiara di aver preso visione delle "RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO PER LA STIMA DI IMMOBILI MOD.4 REV." disponibili in Cancelleria.

Per l'incarico affidato, veniva assegnato il termine di giorni 120 per il deposito della relazione scritta.

In conformità ed esecuzione del mandato ricevuto il sottoscritto consulente tecnico d'ufficio iniziava e concludeva le operazioni peritali riferendo al Signor Giudice della Esecuzione con la presente relazione scritta.

### **2° – GLI IMMOBILI DA VALUTARE**

Da un esame del fascicolo di causa risulta che gli immobili pignorati da accertare e valutare, oggetto della procedura immobiliare in epigrafe, a seguito di atto di pignoramento promosso

nei confronti della parte eseguita fanno parte del condominio di via Finocchiarì n° 114 Acicatena e, dettagliatamente, sono i seguenti

- 1) unità immobiliare avente destinazione d'uso box, posta al piano S2 della palazzina D, in via Finocchiarì n° 114, in catasto foglio 3 particella 1226 sub 58, categoria c/6, classe 5, superficie catastale mq 24, rendita € 63,21;
- 2) unità immobiliare avente destinazione d'uso abitazione di tipo economico, posta al piano secondo della palazzina D, in via Finocchiarì n° 114, in catasto foglio 3 particella 1226 sub 46, categoria A/3, classe 7, vani catastali 5, rendita € 335,70;
- 3) lastrico solare piano terzo della palazzina D, in via Finocchiarì n° 114, in catasto foglio 3 particella 1226 sub 49, categoria F/5, senza rendita.



### 3° – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Con nota (all n° 4) inviata con raccomandata n° 14532716249-4 del 25.06.2017 alla parte eseguita presso l'indirizzo di via Finocchiarì n° 114 pal. D del Comune di Acicatena e a mezzo pec al procuratore legale del creditore procedente, veniva comunicato che in data 11.07.2017, ore 9.00, sarebbero state iniziate le operazioni peritali presso le unità immobiliari pignorate site nel Comune di Acicatena via Finocchiarì n° 114, invitando la parte eseguita a prendere contatto telefonico con lo scrivente.

A seguito di verifiche sul sito di poste italiane spa, si poteva accertare l'avvenuta consegna in data 29.06.2017 della raccomandata citata del 25.06.2017 (all. n° 6).

In data 10.07.2017, l'Avv. \_\_\_\_\_ i, nell'interesse dei coniugi eseguiti, a seguito di contatti telefonici con lo scrivente, inviava un messaggio pec (all. n° 7) con il quale chiedeva di non accedere sui luoghi dato che era stata depositata una istanza di sospensione della procedura al Giudice dell'Esecuzione.

Con la medesima comunicazione il legale della parte eseguita trasmetteva:

- copia istanza di costituzione, di anticipazione udienza e sospensiva procedura al G.E. (all. n° 8);
- copia istanza di anticipazione udienza con contestuale udienza di sospensiva del decreto ingiuntivo 122/2016 (all. n° 9) al Giudice di Pace di Acireale;
- copia del verbale di udienza del 19.10.2016 del Giudice di Pace di Acireale, ove alla seconda pagina risulterebbe emessa una ordinanza datata 04.07.2017 (con udienza anticipata fissata per il 18.10.2017 al 21.07.2017), disponendo la sospensione della procedura esecutiva fino all'udienza al 21.07.2017.

Lo scrivente confermava il sopralluogo previsto per il giorno 11.07.2017, ribadendo verbalmente al procuratore della parte eseguita che l'accertamento tecnico sui luoghi certamente non avrebbe inficiato le eventuali decisioni giudiziali, comunque adottate ed emesse.

In data 09.07.2017, lo scrivente provvedeva ad eseguire delle visure catastali e a ritirare telematicamente le relative planimetrie degli immobili pignorati, facenti parte del complesso condominiale di via Finocchiarì n° 114 Acicatena, come di seguito specificato:

- unità immobiliare avente destinazione d'uso abitazione di tipo economico, piano secondo, palazzina D, interno 9, censita nel foglio 3, part. 1226, sub 46, categoria A/3, classe 7, consistenza catastale 5 vani, superficie totale mq 116, superficie escluso aree scoperte mq 109, rendita €. 335,70, (planimetria catastale all. n° 11, visura storica all. n° 12);
- unità immobiliare avente destinazione d'uso lastrico solare, piano terzo, palazzina D, interno 12, censita nel foglio 3, part 1226, sub 49, senza rendita, (planimetria catastale all. n° 13, visura storica all. n° 14);
- unità immobiliare avente destinazione garage, piano 2 sotto strada, palazzina D, censita nel foglio 3, part 1226, sub 58, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 24, superficie catastale mq 24, rendita €. 63,21, (planimetria catastale all. n° 15, visura storica all. n° 16).

In data 11.07.2017 venivano iniziate le operazioni nelle unità immobiliari pignorate di via Finocchiarì n° 114 Acicatena, alla presenza dei Signori

- Avv. \_\_\_\_\_ (procuratore legale) degli eseguiti e del Signor \_\_\_\_\_, figlio degli eseguiti

Con la scorta delle planimetrie catastali sono state visionate le tre unità immobiliari, che sono risultate conformi con lo stato dei luoghi.

Risultava essere stata eseguita una chiusura a veranda su una parte del balcone est e sud.



È stato eseguito rilievo fotografico. La palazzina non è dotata di ascensore.

Alle ore 9.30, veniva redatto il verbale di sopralluogo (all. n° 17).

La parte eseguita non aveva prodotto la copia dei titoli di proprietà degli immobili, richiesti con l'avviso raccomandata del mese di giugno 2017.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acicatena è stato possibile appurare che l'edificio di via Finocchiarì n° 114 venne realizzato a seguito del relativo progetto approvato in data 11.03.1987 dietro parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale (all. n° 18 – testata elaborato grafico – all. N° 19 – stralcio elaborato grafico approvato), e rilascio della concessione edilizia n° 82/86 del 22.05.1987 (all. n° 20 e 20.1).

Dall'esame del fascicolo esistente agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale di Acicatena per la ricerca di un certificato di abitabilità e/o abilità, è emerso che la palazzina D del citato complesso condominiale di via Finocchiarì n° 114 era stato oggetto di accertamenti relativi alla conformità edilizia con quanto approvato con contestazioni, come di seguito riportato.

1) Diffida del Direttore dei Lavori del complesso condominiale al costruttore per la demolizione di opere difformi, inoltrata per conoscenza al Sindaco di Acicatena con prot. 6063 del 29.04.1989 (all. n° 22).

2) Con relazione tecnica del 26.04.1989 prot. 6256 (all. n° 21), a firma di due Tecnici comunali e di due Vigili Urbani dello stesso Comune venivano contestati al costruttore (signor G. C.) delle difformità rispetto al progetto approvato, consistente nella realizzata sopraelevazione parziale di un solaio di circa mq 120 e una altezza di circa m. 3.1, oltre alla sopraelevazione di circa mt. 2.00 della prevista copertura a falde, rispetto al progetto; oltre ad una difformità nel piano semicantinato.

3) Verbale di accertamento tecnico prot. 12388 del 01.07.19914 (all. n° 23), eseguito dal Comando dei Vigili Urbani di Acicatena, relativamente alla palazzina D, veniva contestato al costruttore (signor G.C.) la

- eseguita una sopraelevazione al di sopra del secondo piano (terza elevazione fuori terra), consistente

a) nella costruzione mansardata (altezza alla gronda di circa m. 2.00, di circa mq 90, ad est (?) del vano scala (in realtà ad ovest);

b) nella realizzazione di un alloggio dell'altezza di m. 3.10 e della superficie coperta di m. 120, ad ovest del vano scala con sovrastante copertura a tetto;

c) nella diversa destinazione d'uso del piano cantinato da locale deposito in abitazione.

Il complesso condominiale di via Finocchiarì n° 114 Acicatena realizzato, per come emergente dalla documentazione prima allegata, in difformità al progetto approvato difficilmente potrà essere dotato di autorizzazione all'abitabilità e/o agibilità.

In sede di elaborazione e approntamento della relazione di consulenza, è emerso che il rilievo fotografico eseguito nel corso del sopralluogo dell'11.07.20017 non era dato a buon fine secondo le migliori e consuete aspettative, essendo riuscite sovraesposte alla luce per un'apertura prolungata del diaframma, determinando la necessità di ripetere il rilievo fotografico.

Con raccomandata del 05.09.2017 n° 15310561359-1 (all.24), si avvisava la parte eseguita della necessità di effettuare un secondo sopralluogo per il giorno 18.09.2017 (all. n° 25) ore 16.00.



In data 18.09.2017 alle ore 16 .00 non era presente nessuno della parte esecutata, ritenendo opportuno non fare accedere il CTU presso il proprio immobile di proprietà sito al piano secondo della via Finocchiarì n° 114 Acicatena, nonostante la raccomandata fosse stata consegnata dalla poste in 09.09.2017 (all. n° 34).

Lo scrivente provvedeva ad eseguire in data 25.09.2017 delle visure telematiche presso il Servizio Pubblicità dell'Agenzia delle Entrate di Catania, con il ritiro telematico delle seguenti formalità:

- (all. n° 26) l'elenco sintetico delle formalità gravanti sull'immobile di Acicatena, foglio 3 part.1226 sub 46;

- (all. n° 29) trascrizione del 24.03.1993, registro particolare N° 10266, registro generale N° 7934, atto di compravendita del L'01.03.1993, notaio Vincenzo Astuti, repertorio 63315, inerente l'acquisto del dante causa degli esecutati dal costruttore (Signor G.C.),

a) dell'unità immobiliare avente destinazione d'uso abitazione di tipo economico, piano secondo, palazzina D, interno 9, censita nel foglio 3, part. 1226, sub 46, categoria A/3, classe 7, consistenza catastale 5 vani, superficie totale mq 116, superficie escluso aree scoperte mq 109, rendita €. 335,70, (planimetria catastale all. n° 11, visura storica all. n° 12);

b) dell'unità immobiliare avente destinazione d'uso lastrico solare, piano terzo, palazzina D, interno 12, censita nel foglio 3, part 1226, sub 49, senza rendita, (planimetria catastale all. n° 13, visura storica all. n° 14);

c) dell'unità immobiliare avente destinazione garage, piano 2 sotto strada, palazzina D, censita nel foglio 3, part 1226, sub 58, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 24, superficie catastale mq 24, rendita €. 63,21, (planimetria catastale all. n° 15, visura storica all. n° 16).

- (all. n° 27) trascrizione del 10.04.2009, registro particolare 23079, registro generale 14537, atto di compravendita del 27.03.2009, notaio Agosta Maria Caterina, repertorio 20075/6593, inerente l'acquisto da parte dei coniugi esecutati, nella quota del 50% ciascuno

a) dell'unità immobiliare avente destinazione d'uso abitazione di tipo economico, piano secondo, palazzina D, interno 9, censita nel foglio 3, part. 1226, sub 46, categoria A/3, classe 7, consistenza catastale 5 vani, superficie totale mq 116, superficie escluso aree scoperte mq 109, rendita €. 335,70, (planimetria catastale all. n° 11, visura storica all. n° 12);

b) dell'unità immobiliare avente destinazione d'uso lastrico solare, piano terzo, palazzina D, interno 12, censita nel foglio 3, part 1226, sub 49, senza rendita, (planimetria catastale all. n° 13, visura storica all. n° 14);

c) dell'unità immobiliare avente destinazione garage, piano 2 sotto strada, palazzina D, censita nel foglio 3, part 1226, sub 58, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 24, superficie catastale mq 24, rendita €. 63,21, (planimetria catastale all. n° 15, visura storica all. n° 16).

- (all. n° 28) iscrizione del 10.04.2009, registro particolare n° 23080, registro generale n° 6151, pubblico ufficiale Notaio Agosta Maria Caterina, repertorio 20076/6594 del 27.03.2009, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per un importo di €. 228.000,00, della durata di 25 anni, a favore della Banca Agricola popolare di Ragusa Soc. Coop. Per Azioni; contro i coniugi esecutati proprietari e gravante sulla quota del 50% di proprietà di ognuno di essi sui seguenti immobili



a) unità immobiliare avente destinazione d'uso abitazione di tipo economico, piano secondo, palazzina D, interno 9, censita nel foglio 3, part. 1226, sub 46, categoria A/3, classe 7, consistenza catastale 5 vani, superficie totale mq 116, superficie escluso aree scoperte mq 109, rendita €. 335,70, (planimetria catastale all. n° 11, visura storica all. n° 12);

b) unità immobiliare avente destinazione d'uso lastrico solare, piano terzo, palazzina D, interno 12, censita nel foglio 3, part 1226, sub 49, senza rendita, (planimetria catastale all. n° 13, visura storica all. n° 14);

c) unità immobiliare avente destinazione garage, piano 2 sotto strada, palazzina D, censita nel foglio 3, part 1226, sub 58, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 24, superficie catastale mq 24, rendita €. 63,21, (planimetria catastale all. n° 15, visura storica all. n° 16).

- (all. n° 30) trascrizione del 07.10.2016, registro particolare n° 37610, registro generale n° 28757, atto giudiziario pubblico Ufficiale – Tribunale di Catania, repertorio 9808 /2016 del 15.09.2016, atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobile, a favore del

, contro i coniugi eseguiti proprietari e gravante sulla quota del 50% di proprietà di ognuno di essi sui seguenti immobili

a) unità immobiliare avente destinazione d'uso abitazione di tipo economico, piano secondo, palazzina D, interno 9, censita nel foglio 3, part. 1226, sub 46, categoria A/3, classe 7, consistenza catastale 5 vani, superficie totale mq 116, superficie escluso aree scoperte mq 109, rendita €. 335,70, (planimetria catastale all. n° 11, visura storica all. n° 12);

b) unità immobiliare avente destinazione d'uso lastrico solare, piano terzo, palazzina D, interno 12, censita nel foglio 3, part 1226, sub 49, senza rendita, (planimetria catastale all. n° 13, visura storica all. n° 14);

c) unità immobiliare avente destinazione garage, piano 2 sotto strada, palazzina D, censita nel foglio 3, part 1226, sub 58, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 24, superficie catastale mq 24, rendita €. 63,21, (planimetria catastale all. n° 15, visura storica all. n° 16).

## RISPOSTE AI QUESITI POSTI

### 4.1° – QUESITO A

**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;***

### 4 – A 1° – UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

I tre immobili pignorati sono ubicati tutti nel Comune di Acicatena in via Finocchiarì n° 114, palazzina D.

### 4 – A 2° – DATI CATASTALI

I dati catastali delle tre unità immobiliari interessate dalla procedura esecutiva di cui in epigrafe, sono i seguenti:

- unità immobiliare avente destinazione d'uso abitazione di tipo economico, piano secondo, palazzina D, interno 9, censita nel foglio 3, part. 1226, sub 46, categoria A/3, classe 7, consistenza catastale 5 vani, superficie totale mq 116, superficie escluso aree scoperte mq 109, rendita €. 335,70, (planimetria catastale



all. n° 11, visura storica all. n° 12); Quote di proprietà pignorate in ragione del 50% per ciascuno dei due coniugi esegutati.

- unità immobiliare avente destinazione d'uso lastrico solare, piano terzo, palazzina D, interno 12, censita nel foglio 3 , part 1226, sub 49, senza rendita, (planimetria catastale all. n° 13, visura storica all. n° 14);

- unità immobiliare avente destinazione garage, piano 2 sotto strada, palazzina D, censita nel foglio 3, part 1226, sub 58, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 24, superficie catastale mq 24, rendita €. 63,21, (planimetria catastale all. n° 15, visura storica all. n° 16). Quote di proprietà pignorate in ragione del 50% per ciascuno dei due coniugi esegutati.

#### 4 – A 3° – COERENZE DEGLI IMMOBILI

Le coerenze delle unità immobiliari pignorate risultano essere quelle appresso indicate:

- unità immobiliare avente destinazione d'uso abitazione di tipo economico, piano secondo, palazzina D, interno 9, censita nel foglio 3, part. 1226, sub 46, categoria A/3, classe 7, consistenza catastale 5 vani, superficie totale mq 116, superficie escluso aree scoperte mq 109, rendita €. 335,70, (planimetria catastale all. n° 11, visura storica all. n° 12); quote di proprietà pignorate in ragione del 50% per ciascuno dei due coniugi esegutati; confinante: ad est con area condominiale; a sud con area condominiale, ad ovest con unità immobiliare avente sub 45; a nord, con corpo scala condominiale e con appartamento sub 46.

- unità immobiliare avente destinazione d'uso lastrico solare, piano terzo, palazzina D, interno 12, censita nel foglio 3 , part 1226, sub 49, senza rendita, (planimetria catastale all. n° 13, visura storica all. n° 14); quote di proprietà pignorate in ragione del 50% per ciascuno dei due coniugi esegutati; confinante: ad est con area condominiale; a sud con area condominiale, ad ovest con unità immobiliare avente sub 45 e sub 48; a nord, con corpo scala condominiale e con unità immobiliare sub 47.

- unità immobiliare avente destinazione garage, piano 2 sotto strada, palazzina D, censita nel foglio 3, part 1226, sub 58, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 24, superficie catastale mq 24, rendita €. 63,21, (planimetria catastale all. n° 15, visura storica all. n° 16); quote di proprietà pignorate in ragione del 50% per ciascuno dei due coniugi esegutati; confinante: ad est con box sub 59; a sud con corsia di manovra condominiale; ad ovest, con corsia condominiale di manovra; a nord con unità immobiliare sub 57.

#### 4 – B – DATI DEL PIGNORAMENTO

***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 relazione notarile prodotta dal creditore precedente, dalle documentazioni esistenti nel fascicolo di causa, nonché dalle visure della conservatoria estratte telematicamente a cura dello scrivente non sono emerse nel ventennio precedente delle formalità pregiudizievoli oltre quelle contenute nella relazione notarile e che hanno toccato le tre unità immobiliari pignorate di Acicatena di proprietà comuni dei due coniugi esegutati in ragione nella quota del 500/1000.





Formalità di seguito descritte

- (all. n° 30) trascrizione del 07.10.2016, registro particolare n° 37610, registro generale n° 28757, atto giudiziario pubblico Ufficiale – Tribunale di Catania, repertorio 9808 /2016 del 15.09.2016, atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobiliare, a favore del [redacted], contro i coniugi esegutati proprietari e gravante sulla quota del 50% di proprietà di ognuno di essi sui seguenti immobili

a) unità immobiliare avente destinazione d'uso abitazione di tipo economico, piano secondo, palazzina D, interno 9, censita nel foglio 3, part. 1226, sub 46, categoria A/3, classe 7, consistenza catastale 5 vani, superficie totale mq 116, superficie escluso aree scoperte mq 109, rendita €. 335,70, (planimetria catastale all. n° 11, visura storica all. n° 12);

b) unità immobiliare avente destinazione d'uso lastrico solare, piano terzo, palazzina D, interno 12, censita nel foglio 3, part 1226, sub 49, senza rendita, (planimetria catastale all. n° 13, visura storica all. n° 14);

c) unità immobiliare avente destinazione garage, piano 2 sotto strada, palazzina D, censita nel foglio 3, part 1226, sub 58, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 24, superficie catastale mq 24, rendita €. 63,21, (planimetria catastale all. n° 15, visura storica all. n° 16).

#### 4 – C – TITOLARITÀ DEI BENI

*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 esegutato 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;*

Dalle relazioni notarili ex art. 567 C.P.C. allegate al fascicolo del creditore precedente, dalla produzione dello scrivente di documentazioni telematiche catastali (all. n° 12 – 14 – 16) e del Servizio di pubblicità Immobiliare (ex conservatoria dei RR.II.) (all. n° 27 – 28 – 29 – 30) allegate alla presente relazione di consulenza, è stato possibile appurare quanto appresso riportato.

Con atto di compravendita dell'01.03.1993, notaio Vincenzo Astuti, repertorio 63315 (all. n° 29 - trascritto il 24.03.1993, registro particolare N° 10266, registro generale N° 7934, il dante causa degli esegutati acquistava dal costruttore (Signor G.C.) i seguenti beni immobili

a) dell'unità immobiliare avente destinazione d'uso abitazione di tipo economico, piano secondo, palazzina D, interno 9, censita nel foglio 3, part. 1226, sub 46, categoria A/3, classe 7, consistenza catastale 5 vani, superficie totale mq 116, superficie escluso aree scoperte mq 109, rendita €. 335,70, (planimetria catastale all. n° 11, visura storica all. n° 12);

b) dell'unità immobiliare avente destinazione d'uso lastrico solare, piano terzo, palazzina D, interno 12, censita nel foglio 3, part 1226, sub 49, senza rendita, (planimetria catastale all. n° 13, visura storica all. n° 14);



c) dell'unità immobiliare avente destinazione garage, piano 2 sotto strada, palazzina D, censita nel foglio 3, part 1226, sub 58, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 24, superficie catastale mq 24, rendita €. 63,21, (planimetria catastale all. n° 15, visura storica all. n° 16).

Con atto di compravendita del 27.03.2009, notaio Agosta Maria Caterina, repertorio 20075/6593, trascritto il 10.04.2009, registro particolare 23079, registro generale 14537 (all. n° 27), i coniugi oggi eseguiti procedevano all'acquisto della proprietà nella quota del 50% per ognuno di essi dei seguenti beni immobili:

a) dell'unità immobiliare avente destinazione d'uso abitazione di tipo economico, piano secondo, palazzina D, interno 9, censita nel foglio 3, part. 1226, sub 46, categoria A/3, classe 7, consistenza catastale 5 vani, superficie totale mq 116, superficie escluso aree scoperte mq 109, rendita €. 335,70, (planimetria catastale all. n° 11, visura storica all. n° 12);

b) dell'unità immobiliare avente destinazione d'uso lastrico solare, piano terzo, palazzina D, interno 12, censita nel foglio 3, part 1226, sub 49, senza rendita, (planimetria catastale all. n° 13, visura storica all. n° 14);

c) dell'unità immobiliare avente destinazione garage, piano 2 sotto strada, palazzina D, censita nel foglio 3, part 1226, sub 58, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 24, superficie catastale mq 24, rendita €. 63,21, (planimetria catastale all. n° 15, visura storica all. n° 16).

#### 4 – D – PROVENIENZA DEI BENI

*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 relazioni notarili ex art. 567 C.P.C. allegate al fascicolo del creditore procedente, dalla produzione dello scrivente di documentazioni telematiche catastali (all. n° 12 – 14 – 16) e del Servizio di pubblicità Immobiliare (ex conservatoria dei RR.II.) (all. n° 27 – 28 – 29 – 30) allegate alla presente relazione di consulenza, è stato possibile appurare quanto appresso riportato.

- (all. n° 29) trascrizione del 24.03.1993, registro particolare N° 10266, registro generale N° 7934, atto di compravendita dell'01.03.1993, notaio Vincenzo Astuti, repertorio 63315, inerente l'acquisto del dante causa degli eseguiti dal costruttore (Signor G.C.),

a) dell'unità immobiliare avente destinazione d'uso abitazione di tipo economico, piano secondo, palazzina D, interno 9, censita nel foglio 3, part. 1226, sub 46, categoria A/3, classe 7, consistenza catastale 5 vani, superficie totale mq 116, superficie escluso aree scoperte mq 109, rendita €. 335,70, (planimetria catastale all. n° 11, visura storica all. n° 12);

b) dell'unità immobiliare avente destinazione d'uso lastrico solare, piano terzo, palazzina D, interno 12, censita nel foglio 3, part 1226, sub 49, senza rendita, (planimetria catastale all. n° 13, visura storica all. n° 14);

c) dell'unità immobiliare avente destinazione garage, piano 2 sotto strada, palazzina D, censita nel foglio 3, part 1226, sub 58, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 24, superficie catastale mq 24, rendita €. 63,21, (planimetria catastale all. n° 15, visura storica all. n° 16).



- (all. n° 27) trascrizione del 10.04.2009, registro particolare 23079, registro generale 14537, atto di compravendita del 27.03.2009, notaio Agosta Maria Caterina, repertorio 20075/6593, inerente l'acquisto da parte degli esecutati nella quota del 50% per ognuno di essi

a) dell'unità immobiliare avente destinazione d'uso abitazione di tipo economico, piano secondo, palazzina D, interno 9, censita nel foglio 3, part. 1226, sub 46, categoria A/3, classe 7, consistenza catastale 5 vani, superficie totale mq 116, superficie escluso aree scoperte mq 109, rendita €. 335,70, (planimetria catastale all. n° 11, visura storica all. n° 12);

b) dell'unità immobiliare avente destinazione d'uso lastrico solare, piano terzo, palazzina D, interno 12, censita nel foglio 3, part 1226, sub 49, senza rendita, (planimetria catastale all. n° 13, visura storica all. n° 14);

c) dell'unità immobiliare avente destinazione garage, piano 2 sotto strada, palazzina D, censita nel foglio 3, part 1226, sub 58, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 24, superficie catastale mq 24, rendita €. 63,21, (planimetria catastale all. n° 15, visura storica all. n° 16).

#### 4 – E – DOCUMENTAZIONE PRODOTTA

*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;*

È stato possibile procedere agli accertamenti peritali in forza sia della relazione notarile prodotta dal creditore procedente, sia in forza della documentazione prodotta a cura dallo scrivente.

#### 4 – F – IPOTECHE, VINCOLI, SERVITÙ

*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;*

Dalla relazione notarile prodotta dal creditore procedente, nonché dalla documentazione estratta dalla conservatoria a cura dello scrivente, sono emerse, nel ventennio precedente, le seguenti formalità pregiudizievoli (da cancellare con i decreti di trasferimento) sui beni immobili pignorati, di proprietà dei due coniugi esecutati, come indicato nell'elenco sintetico delle formalità gravanti sui beni immobili di Acicatena (all. n° 26):

- (all. n° 28) iscrizione del 10.04.2009, registro particolare n° 23080, registro generale n° 6151, pubblico ufficiale Notaio Agosta Maria Caterina, repertorio 20076/6594 del 27.03.2009, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per un importo di €. 228.000,00, della durata di 25 anni, a favore della Banca Agricola popolare di Ragusa Soc. Coop. Per Azioni; contro i coniugi esecutati proprietari e gravante sulla quota del 50% di proprietà di ognuno di essi sui seguenti immobili

a) unità immobiliare avente destinazione d'uso abitazione di tipo economico, piano secondo, palazzina D, interno 9, censita nel foglio 3, part. 1226, sub 46, categoria A/3, classe 7, consistenza catastale 5 vani, superficie totale mq 116, superficie escluso aree scoperte mq 109, rendita €. 335,70, (planimetria catastale all. n° 11, visura storica all. n° 12);

b) unità immobiliare avente destinazione d'uso lastrico solare, piano terzo, palazzina D, interno 12, censita nel foglio 3, part 1226, sub 49, senza rendita, (planimetria catastale all. n° 13, visura storica all. n° 14);



c) unità immobiliare avente destinazione garage, piano 2 sotto strada, palazzina D, censita nel foglio 3, part 1226, sub 58, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 24, superficie catastale mq 24, rendita €. 63,21, (planimetria catastale all. n° 15, visura storica all. n° 16).

- (all. n° 30) trascrizione del 07.10.2016, registro particolare n° 37610, registro generale n° 28757, atto giudiziario pubblico Ufficiale – Tribunale di Catania, repertorio 9808 /2016 del 15.09.2016, atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobile, a favore del

, contro i coniugi eseguiti proprietari e gravante sulla quota del 50% di proprietà di ognuno di essi, sui seguenti immobili

a) unità immobiliare avente destinazione d'uso abitazione di tipo economico, piano secondo, palazzina D, interno 9, censita nel foglio 3, part. 1226, sub 46, categoria A/3, classe 7, consistenza catastale 5 vani, superficie totale mq 116, superficie escluso aree scoperte mq 109, rendita €. 335,70, (planimetria catastale all. n° 11, visura storica all. n° 12);

b) unità immobiliare avente destinazione d'uso lastrico solare, piano terzo, palazzina D, interno 12, censita nel foglio 3, part 1226, sub 49, senza rendita, (planimetria catastale all. n° 13, visura storica all. n° 14);

c) unità immobiliare avente destinazione garage, piano 2 sotto strada, palazzina D, censita nel foglio 3, part 1226, sub 58, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 24, superficie catastale mq 24, rendita €. 63,21, (planimetria catastale all. n° 15, visura storica all. n° 16).

#### 4 – G – BENI IMMOBILI CATASTATI

*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;*

Gli immobili pignorati risultano essere stati catastati e con planimetrie regolarmente presentate.

#### 4 – H – DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

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

Non occorre procedere alla produzione del certificato di destinazione urbanistica in quanto i cespiti pignorati, oggetto di accertamenti peritali, sono tre unità immobiliari urbane e non dei terreni.

#### 4 – I – ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' 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;*

Come già prima indicato, in data 14.11.2016, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acicatena è stato possibile appurare che l'edificio di via Finocchiarì n° 114 venne realizzato a seguito del relativo progetto approvato in data 11.03.1987 dietro parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale (all. n° 18 – testata elaborato grafico – all. N° 19 – stralcio elaborato grafico approvato), e rilascio della concessione edilizia n° 82/86 del 22.05.1987 (all. n° 20 e 20.1).

Dall'esame del fascicolo esistente agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale di Acicatena per la ricerca di un certificato di abitabilità e/o agilità, è emerso che la palazzina D del citato complesso condominiale di via Finocchiarì n° 114 era stato oggetto di accertamenti relativi alla conformità edilizia, in sede di realizzazione, con quanto approvato con contestazioni, come di seguito riportato.

1) Diffida del Direttore dei Lavori del complesso condominiale al costruttore per la demolizione di opere difformi, inoltrata per conoscenza al Sindaco di Acicatena con prot. 6063 del 29.04.1989 (all. n° 22).

2) Con relazione tecnica del 26.04.1989 prot. 6256 (all. n° 21), a firma di due Tecnici comunali e di due Vigili Urbani dello stesso Comune venivano contestati al costruttore (signor G. C.) delle difformità rispetto al progetto approvato, consistente nella realizzata sopraelevazione parziale di un solaio di circa mq 120 e una altezza di circa m. 3.1, oltre alla sopraelevazione di circa mt. 2.00 della prevista copertura a falde, rispetto al progetto; oltre ad una difformità nel piano semicantinato.

3) Verbale di accertamento tecnico prot. 12388 del 01.07.19914 (all. n° 23), eseguito dal Comando dei Vigili Urbani di Acicatena, relativamente alla palazzina D, veniva contestato al costruttore (signor G.C.) una eseguita sopraelevazione al di sopra del secondo piano (terza elevazione fuori terra), consistente

a) nella costruzione mansardata (altezza alla gronda di circa m. 2.00, di circa mq 90, ad est del vano scala;

b) nella realizzazione di un alloggio dell'altezza di m. 3.10 e della superficie coperta di m. 120, ad ovest del vano scala con sovrastante copertura a tetto;

c) nella diversa destinazione d'uso del piano cantinato da locale deposito in abitazione.

Per come emergente dalla documentazione prima descritta e allegata, il complesso condominiale di via Finocchiarì n° 114 Acicatena, realizzato in difformità rispetto al progetto approvato, difficilmente potrà essere dotato di autorizzazione all'abitabilità e/o agibilità.

#### 4 – J – IMMOBILI ABUSIVI

*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<sup>a</sup> comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. 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*



Dalla visita peritale sui luoghi sia con le planimetrie catastali originali sia con quelle dei relativi progetti approvati, non sono emerse difformità di natura edilizia o esecuzioni di opere abusive inerenti le tre unità immobiliari pignorate.

Come già accennato, le contestazioni mosse dagli organi comunali al costruttore del complesso condominiale sono relativi ad una sopraelevazione oltre il secondo piano e una diversa destinazione d'uso di una parte del piano cantinato 1/S, effettuate tutte nella palazzina D.

#### 4 – K – BENI PIGNORATI OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI

*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'unità immobiliare (appartamento) del piano secondo della palazzina D del complesso condominiale di via Finocchiarì n° 144 Acicatena è risultato occupati dal nucleo familiare degli esecutati.

Sia il garage del secondo piano cantinato sia il lastrico solare del piano terzo sono nella disponibilità del nucleo familiare degli esecutati.

#### 4 – L – ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA – DESCRIZIONE DELLE ZONE

*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, 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'appartamento avente destinazione d'uso abitazione di tipo economico, è posto al piano secondo dell'edificio condominiale sito nel Comune di Acicatena in via Finocchiarì n° 114, ed è censito nel catasto edilizio urbano, foglio 3, particella 1226, sub 46, categoria A/3, classe 7, consistenza vani catastali 5, superficie totale mq 116, superficie escluso aree scoperte mq 109, rendita €. 335,70, (planimetria catastale all. n° 11, visura storica all. n° 12); quote di proprietà pignorate in ragione del 50% per ciascuno dei due coniugi esecutati; confinante: ad est con area condominiale; a sud con area condominiale, ad ovest con unità immobiliare avente sub 45; a nord, con corpo scala condominiale e con appartamento sub 46. confinante: ad est con area condominiale; a sud con area condominiale, ad ovest con unità immobiliare avente sub 48; a nord, con corpo scala condominiale e con unità immobiliare sub 47.



L'appartamento si compone di un salone (della superficie utile di mq 31.07), un vano (s.u. mq 15.52), un vano (s.u. mq 14.12), ingresso (s.u. mq 5.77), corridoio (s.u. mq 6.46), cucina (s.u. mq 10.43), servizio igienico (s.u. mq 7.36), ripostiglio (s.u. mq 1.95), un balcone insistente sui lati est e sud, in parte chiuso con una veranda in alluminio anodizzato (della superficie utile di mq 9.38), e la restante parte di ballatoio del lato est della s.u. di mq 4.39, e quello del lato sud esteso mq 9.50.

Dalla planimetria predisposta dallo scrivente (all. n° 31), si evince che l'appartamento ha una superficie lorda complessiva pari a mq 111.57, una superficie utile complessiva pari a mq 92.68, una superficie complessiva dei balconi pari a mq 13.89, una superficie utile complessiva della parte del balcone chiuso a veranda pari a mq 9.38. Ha una altezza utile pari a circa m. 2.90.

Esistono delle tracce di condensa localizzate nel servizio igienico, in parte sulla parte est e in parte nel soffitto.

Da un punto di vista edilizio l'interno si presenta in condizioni accettabili; tutti gli ambienti sono rifiniti al civile: i soffitti e tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate e con dei rivestimenti maiolicati nel wc e su parte delle pareti della cucina; tutti gli ambienti sono pavimentati. Gli impianti idrici ed elettrico sono del tipo sottotraccia e non sono risultati eseguiti a norma della legge 46/1990 e seguenti, per i quali si può ipotizzare una spesa per l'adeguamento di circa €. 5.000,00.

Internamente l'appartamento si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione; non sono state notate lesioni di carattere strutturale; non sono state notate infiltrazioni di umidità.

L'edificio condominiale di cui fa parte l'appartamento non è dotato di ascensore.

Nell'insieme l'edificio condominiale dal punto di vista della conservazione e manutenzione si presenta un po' carente nei prospetti sia dal lato strada sia dal lato interno, data la mancata esecuzione di opere di manutenzione ordinaria; anche il corpo scala, denota la mancata esecuzioni di opere di manutenzione edilizia ordinaria.

La parte del territorio di via Finocchiarì n° 144 del Comune di Acicatena ove è ubicato il complesso condominiale (in cui esiste l'unità immobiliare del secondo piano), fa parte della frazione Aci San Filippo, non molto lontano dalla chiesa omonima.

In tale zona esistono poche attività commerciali e non si presta ad un facile parcheggio per autoveicoli.

L'unità immobiliare avente destinazione d'uso lastrico solare, piano terzo, palazzina D, interno 12, censita nel foglio 3, part 1226, sub 49, senza rendita, (planimetria catastale all. n° 13, visura storica all. n° 14); quote di proprietà pignorate in ragione del 50% per ciascuno dei due coniugi eseguiti; della superficie lorda pari a mq 91.40 (all. n° 32) e della superficie utile di mq 85.20; confinante: ad est con area condominiale; a sud con area condominiale, ad ovest con unità immobiliare avente sub 45 e sub 48; a nord, con corpo scala condominiale e con unità immobiliare sub 47.

L'immobile ha una visuale libera dai lati nord e sud, libero; è delimitato da parapetto in muratura ed è pavimentato.

L'unità immobiliare avente destinazione garage, è posta nel piano 2 sotto strada, palazzina D, facente parte dell'edificio condominiale sito a Acicatena in via Finocchiarì n° 114; è censita nel foglio 3, part 1226, sub 58, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 24, superficie catastale mq 24, rendita €. 63,21, (planimetria catastale all. n° 15, visura storica all. n° 16); quote di proprietà pignorate in ragione del 50% per ciascuno dei



due coniugi esegutati; confinante: ad est con box sub 59; a sud con corsia di manovra condominiale; ad ovest, con corsia condominiale di manovra; a nord con unità immobiliare sub 57.

Ha una superficie lorda pari a mq circa mq 28.00 (all. n° 33) e una altezza utile pari a circa m. 2.60; è pavimentato e in quasi sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione edilizia, delimitato da chiusura metallica e posto in posizione agevole per le manovre veicolari.

#### 4 – M – ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA – CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

***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;***

Il quesito M) posto dal Giudice delle Esecuzioni era quello di determinare il valore degli immobili con riferimento agli attuali prezzi di mercato.

Per l'unità immobiliare di via Finocchiarì n° 114 Acicatena, piano secondo, sono stati eseguiti gli accertamenti tecnici ed economici necessari per la determinazione del più probabile valore di mercato per la sua vendita attraverso una asta giudiziaria.

Da un'indagine di mercato condotta dallo scrivente, mediante consultazioni di riviste specializzate, da notizie avute da agenzie di compravendita, da intermediatori di beni immobili e da notai, nella zona del Comune di Acicatena, dove è ubicato il bene immobile pignorato di proprietà della parte esegutata, aventi analoga destinazione d'uso (abitativo di tipo economico), con caratteristiche intrinseche ed estrinseche pressoché analoghe a quella pignorata, è emerso un prezzo medio unitario per ogni metro quadrato pari a €/mq 850,00. Con la stessa modalità di ricerca è stato possibile verificare che per l'unità immobiliare avente destinazione d'uso box nella medesima zona di Acicatena, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche pressoché analoghe a quella pignorata è emerso un prezzo medio unitario per ogni metro quadrato pari a €/mq 800,00. In considerazione del fatto che i beni immobili pignorati saranno venduti mediante asta giudiziaria con offerta minima in aumento, per l'assenza di garanzia per vizi, e per tenere in debito conto la crisi economica in atto e in particolare quella del mercato immobiliare in genere che da diversi anni attanaglia e condiziona le scelte degli investimenti e frena la domanda commerciale di acquisto, è stata apportata una correzione in ribasso al prezzo unitario accertato del 15%, e, quindi pari a (€ 850,00 x (1 - 0.15) =) € 722.50, e in c.t. € 720,00/mq per l'appartamento del secondo piano; mentre per il box auto del secondo piano sotto strada, per tenere conto anche dello stato attuale di conservazione e manutenzione, il ribasso operato è del 15%, per cui si viene ad avere un prezzo unitario pari a (€ 800,00 x (1 - 0.15) =) € 680,00.

Per determinare la superficie commerciale dell'immobile avente destinazione d'uso abitazione di tipo economico, si è adottato il criterio di stima di aggiungere alla superficie lorda dell'appartamento, un terzo della superficie dei balconi di uso esclusivo e il 50% di quella chiusa a veranda, mentre per il lastrico solare la superficie lorda commerciale è stata determinata applicando un coefficiente riduttivo del 50% della superficie lorda commerciale e per il garage è stata considerata la sua intera superficie lorda, per cui si viene ad avere:

- appartamento del secondo piano, pal. D, di via Finocchiarì n° 114 Acicatena sub 46

mq 111.57 x €/mq 720,00 = € 80.330,40





- balcone verandato	mq	9.38 x ½ x €./mq 720,00 =	€.	3.376,80
- balconi	mq	13.89 x 1/3 x €./mq 720,00 =	€.	<u>3.333,60</u>
	Sommano		€.	87.040,80
- lastrico solare del terzo piano, pal. D, di via Finocchiarì n° 114 Acicatena sub 49				
	mq	91.40 x ½ x €./mq 720,00 =	€.	32.904,00
- box auto del piano secondo cantinato, pal. D, di via Finocchiarì n° 114 Acicatena sub 58				
	mq	28.00 x €./mq 680,00 =	€.	<u>19.040,00</u>
	Sommano		€.	138.984,80

e in C.T. **€. 138.000,00.**

#### 4 – N – VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI

*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;*

In merito alla vendita in uno o più lotti dei cespiti pignorati di via Finocchiarì n° 114 Acicatena, lo scrivente è dell'avviso che sia conveniente procedere alla vendita in più lotti, per i seguenti motivi:

- l'unità immobiliare avente destinazione d'uso abitazione è di taglio medio – grande, ma non è suscettibile di divisione in altri ancora più piccoli, che ne complicherebbe la funzionalità, implicando costi da sopportare, non indifferenti, per la realizzazione dei collegamenti idraulici di acque bianche e scarichi delle acque reflue;
- la vendita di ogni singolo bene immobile può suscitare un interesse commerciale ed economico, a prezzi modici, invece di un unico lotto con un prezzo di acquisto maggiore;
- il box auto sia il lastrico solare possono interessare altri soggetti terzi (condominio o meno) e venduti singolarmente.

#### Primo lotto di vendita -

L'appartamento avente destinazione d'uso abitazione di tipo economico, è posto al piano secondo dell'edificio condominiale sito a Acicatena in via Finocchiarì n° 114, ed è in catasto foglio 3, particella 1226, sub 46, categoria A/3, classe 7, consistenza vani catastali 5, superficie totale mq 116, superficie escluso aree scoperte mq 109, rendita €. 335,70, (planimetria catastale all. n° 11, visura storica all. n° 12); quote di proprietà pignorate in ragione del 50% per ciascuno dei due coniugi eseguiti; confinante: ad est con area condominiale; a sud con area condominiale, ad ovest con unità immobiliare avente sub 45; a nord, con corpo scala condominiale e con appartamento sub 46. confinante: ad est con area condominiale; a sud con area condominiale, ad ovest con unità immobiliare avente sub 48; a nord, con corpo scala condominiale e con unità immobiliare sub 47.

L'appartamento si compone di un salone (della superficie utile di mq 31.07), un vano (s.u. mq 15.52), un vano (s.u. mq 14.12), ingresso (s.u. mq 5.77), corridoio (s.u. mq 6.46), cucina (s.u. mq 10.43), servizio igienico (s.u. mq 7.36), ripostiglio (s.u. mq 1.95), un balcone insistente sui lati est e sud, in parte chiuso con



una veranda in alluminio anodizzato (della superficie utile di mq 9.38), e la restante parte di ballatoio del lato est della s.u. di mq 4.39, e quello del lato sud esteso mq 9.50.

Dalla planimetria predisposta dallo scrivente (all. n° 31), si evince che l'appartamento ha una superficie lorda complessiva pari a mq 111.57, una superficie utile complessiva pari a mq 92.68, una superficie complessiva dei balconi pari a mq 13.89, una superficie utile complessiva della parte del balcone chiuso a veranda pari a mq 9.38. Ha una altezza utile pari a circa m. 2.90.

Da un punto di vista edilizio, l'interno si presenta in condizioni accettabili; tutti gli ambienti sono rifiniti al civile: i soffitti e tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate e con dei rivestimenti maiolicati nel wc e su parte delle pareti della cucina; tutti gli ambienti sono pavimentati. Gli impianti idrici ed elettrico sono del tipo sottotraccia e non sono risultati eseguiti a norma della legge 46/1990 e seguenti, per i quali si può ipotizzare una spesa per l'adeguamento di circa €. 5.000,00.

La regolarizzazione della chiusura a veranda presso il Comune di Acicatena comporterà il pagamento di un importo pari a (€/mq 50,00 x mq 9.38=) circa €. 500,00.

Internamente l'appartamento si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione; non sono state notate lesioni di carattere strutturale; non sono state notate infiltrazioni di umidità.

Esistono delle tracce di condensa localizzate nel servizio igienico, in parte sulla parete est e in parte nel soffitto.

L'edificio condominiale di cui fa parte l'appartamento non è dotato di ascensore.

Nell'insieme l'edificio condominiale si presenta un po' carente nei prospetti sia su strada sia dal lato interno, data la mancata esecuzione di opere di manutenzione ordinaria; anche il corpo scala, denota la mancata esecuzione di opere di manutenzione edilizia ordinaria.

La parte del territorio di via Finocchiarì n° 144 del Comune di Acicatena ove è ubicato l'edificio condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare del secondo piano, fa parte della frazione Aci San Filippo, non molto lontano dalla chiesa omonima.

In tale zona esistono poche attività commerciali e non si presta ad un facile parcheggio per autoveicoli.

#### Secondo lotto di vendita -

- unità immobiliare avente destinazione d'uso lastrico solare, piano terzo, palazzina D, interno 12, facente parte dell'edificio condominiale sito a Acicatena in via Finocchiarì n° 114, censita nel foglio 3, part 1226, sub 49, senza rendita, (planimetria catastale all. n° 13, visura storica all. n° 14); quote di proprietà pignorate in ragione del 50% per ciascuno dei due coniugi esecutati; della superficie lorda pari a mq 91.40 (all. n° 32) e della superficie utile di mq 85.20; confinante: ad est con area condominiale; a sud con area condominiale, ad ovest con unità immobiliare avente sub 45 e sub 48; a nord, con corpo scala condominiale e con unità immobiliare sub 47.

Immobile con visuale libera dai lati nord e sud, libero e delimitato da parapetto in muratura; pavimentato.

#### Terzo lotto di vendita -

- unità immobiliare avente destinazione garage, piano 2 sotto strada, palazzina D, facente parte dell'edificio condominiale sito a Acicatena in via Finocchiarì n° 114, censita nel foglio 3, part 1226, sub 58, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 24, superficie catastale mq 24, rendita €. 63,21, (planimetria catastale all. n° 15, visura storica all. n° 16); quote di proprietà pignorate in ragione del 50% per ciascuno dei due coniugi



esecutati; confinante: ad est con box sub 59; a sud con corsia di manovra condominiale; ad ovest, con corsia condominiale di manovra; a nord con unità immobiliare sub 57.

Ha una superficie lorda pari a mq circa mq 28.00 (all. n° 33); ha una altezza utile pari a circa m. 2.60; è pavimentato e in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione, delimitato da chiusura metallica e posto in posizione agevole per le manovre veicolari.

#### 4 – O – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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

È stata allegata la documentazione fotografica, anche se i risultati inerenti alcune diapositive non sono delle migliori come qualità, per un intervenuto provvisorio malfunzionamento.

È stata tentata una seconda visita peritale sui luoghi, ma la parte eseguita, seppur avvista con raccomandata a/r e con pec il proprio procuratore legale, ha ritenuto opportuno non farsi trovare sui luoghi ed evitare il secondo accesso.

#### 4 – P – BENE IMMOBILE INDIVISO

*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;*

I cespiti pignorati di via Finocchiarì n° 114 Acicatena, piani secondo – terzo e secondo sotto strada, sono in proprietà dei due coniugi eseguiti con una quota del 50% cadauno.

#### 4 – Q – BENE IMMOBILE INDIVISO

*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 dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo 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'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.*

I cespiti pignorati di via Finocchiarì n° 114 Acicatena, piani secondo – terzo e secondo sotto strada, sono in proprietà dei due coniugi eseguiti con una quota del 50% cadauno.

#### 4 – S – DEBITI NEI CONFRONTI DEL CONDOMINIO

Al fine di poter avere notizie in merito a eventuali debiti della parte eseguita nei confronti del condominio di pertinenza dei tre immobili pignorati, lo scrivente inviava una richiesta all'amministratore pro-tempore sulla situazione contabile dei coniugi eseguiti.

L'Amministratore pro – tempore inviava un resoconto aggiornato alla data del 29.09.2017 (all. n° 35) nel quale si evince una situazione debitoria pari a €. 3.869,34.

#### 5° – CONCLUSIONI.

Ringraziando per la fiducia accordata, in base ai quesiti formulati e alle indagini espletate, il sottoscritto geom. Giovanni Restuccia così conclude:

- il cespite pignorato avente destinazione d'uso abitazione di tipo economico è posto al piano secondo dell'edificio condominiale di via Finocchiarì n° 114 Acicatena; è censito nel catasto edilizio urbano, foglio 3, particella 1226, sub 46, categoria A/3, classe 7, consistenza vani catastali 5, superficie totale mq 116, superficie escluso aree scoperte mq 109, rendita €. 335,70, (planimetria catastale all. n° 11, visura storica all. n° 12); quote di proprietà pignorate in ragione del 50% per ciascuno dei due coniugi eseguiti;
- l'appartamento si compone di un salone (della superficie utile di mq 31.07), un vano (s.u. mq 15.52), un vano (s.u. mq 14.12), ingresso (s.u. mq 5.77), corridoio (s.u. mq 6.46), cucina (s.u. mq 10.43), servizio igienico (s.u. mq 7.36), ripostiglio (s.u. mq 1.95), un balcone insistente sui lati est e sud, in parte chiuso con una veranda in alluminio anodizzato (della superficie utile di mq 9.38), e la restante parte di ballatoio del lato est della s.u. di mq 4.39, e quello del lato sud esteso mq 9.50.
- l'appartamento ha una superficie lorda complessiva pari a mq 111.57, una superficie utile complessiva pari a mq 92.68, una superficie complessiva dei balconi pari a mq 13.89, una superficie utile complessiva della parte del balcone chiuso a veranda pari a mq 9.38; ha una altezza utile pari a circa m. 2.90.
- la regolarizzazione della chiusura a veranda presso il Comune di Acicatena comporterà il pagamento di un importo pari a (€/mq 50,00 x mq 9.38=) circa €. 500,00;
- esistono delle tracce di condensa localizzate nel servizio igienico, in parte sulla parte est e in parte nel soffitto.
- da un punto di vista edilizio l'interno si presenta in condizioni accettabili; tutti gli ambienti sono rifiniti al civile: i soffitti e tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate e con dei rivestimenti maiolicati nel wc e su parte delle pareti della cucina; tutti gli ambienti sono pavimentati. Gli impianti idrici ed elettrico sono del tipo sottotraccia e non sono risultati eseguiti a norma della legge 46/1990 e seguenti, per i quali si può ipotizzare una spesa per l'adeguamento di circa €. 5.000,00.
- internamente l'appartamento si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione; non sono state notate lesioni di carattere strutturale; non sono state notate infiltrazioni di umidità



- l'edificio condominiale di cui fa parte l'appartamento non è dotato di ascensore.
- nell'insieme l'edificio condominiale si presenta un po' carente nei prospetti sia su strada sia dal lato interno, data la mancata esecuzione di opere di manutenzione ordinaria; anche il corpo scala, denota la mancata esecuzioni di opere di manutenzione edilizia ordinaria.
  
- l'unità immobiliare avente destinazione d'uso lastrico solare, piano terzo, palazzina D, interno 12; fa parte dell'edificio condominiale sito a Acicatena in via Finocchiarì n° 114, censita nel foglio3 , part 1226, sub 49, senza rendita; quote di proprietà pignorate in ragione del 50% per ciascuno dei due coniugi esegutati;
- ha una superficie lorda pari a mq 91.40 (all. n° 32) e una superficie utile di mq 85.20; immobile con visuale libera dai lati nord e sud, sgombero e delimitato da parapetto in muratura; pavimentato.
  
- l'unità immobiliare avente destinazione garage, piano 2 sotto strada, palazzina D, facente parte dell'edificio condominiale sito a Acicatena in via Finocchiarì n° 114; è censita nel foglio 3, part 1226, sub 58, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 24, superficie catastale mq 24, rendita €. 63,21 ; quote di proprietà pignorate in ragione del 50% per ciascuno dei due coniugi esegutati;
- ha una superficie lorda pari a mq circa mq 28.00; ha una altezza utile pari a circa m. 2.60; è pavimentato e in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione, delimitato da chiusura metallica e posto in posizione agevole per le manovre veicolari.
  
- sugli immobili esistono delle formalità da cancellare con il decreto di trasferimento;
- il trasferimento degli immobili non è soggetto all'I.V.A.;
- l'unità immobiliare con destinazione abitazione di tipo civile non ha le caratteristiche di lusso.
- il valore economico complessivo dei tre immobili è risultato pari complessivamente a €. 138.000,00.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Catania 01.10.2017



IL C.T.U.

Restuccia Giovanni

Si allegano alla presente relazione gli elaborati citati:

- 1) comunicazione nomina;
- 2) decreto di nomina;
- 3) copia verbale giuramento;
- 4) AVV- (

RGEI 890 - 2016



- 5) avviso raccomandata 25-06-2017
- 6) ricerca raccomandata -index
- 7) pec . . . . . - 10-07-2017-
- 8) costituzione parte eseguita e richiesta di sospensiva
- 9) Avv. . . . . - GDP- istanza anticipazione udienza e sospensiva
- 10) Avv. . . . . i -provvedimento sospensione titolo nei confronti eseguiti
- 11) planimetria SUB 46 - APPARTAMENTO -PLN\_104038153\_2
- 12) VISURA STORICA APPARTAMENTO -DOC\_1074701192
- 13) SUB 49 - LASTRICO SOLARE - piano terzo - PLN\_104038153\_3
- 14) VISURA STORICA LASTRICO SOLARE SUB 49- F-5- DOC\_1074701247
- 15) SUB 59 - GARAGE -PLN\_104038153\_1
- 16) VISURA STORICA BOX - DOC\_1074701076
- 17) verbale di sopralluogo
- 18) testata grafico approvato dalla CEC
- 19) stralcio planimetrico elaborato grafico approvato
- 20) concessione edilizia pag 1
- 20-1) concessione edilizia - pag 2
- 21) verbale contestazione abusi edilizi
- 22) diffida del Direttore dei Lavori-
- 23) accertamento tecnico Polizia Municipale
- 24) raccomandata del 05-09-2017
- 25) AVV- 2 - FOTO - . . . . . - RGEI 890 - 2016-
- 26) ELENCO SINTETICO FORMALITA' –
- 27) TRASCRIZIONE 10-04-2009 GENE 23079 PART 14537 –
- 28) ISCRIZIONE 10-04- 2009 - R GENERALE 23080 PART 6151
- 29) TRASCRIZIONE 24-03-1993 - GEN 10266 PART 7934 -DOC\_1090546814
- 30) TRASCRIZIONE 07-10-2016 - GENE 37610 PART 28757 -DOC\_1090546817
- 31) PLANIMETRIA APPARTAMENTO SUB 46 - CON DATI METRICI
- 32) LASTRICO SOLARE SUB 49 - CON DATI METRICI
- 33) GARAGE SUB 58 - CON DATI METRICI
- 34) RICEVUTA POSTE. IT - RACCOMANDATA AR DEL 05-09-2017
- 35) estratto conto condominiale eseguiti
- 36) cedola raccomandata a/r invio relazione alla parete eseguita

