

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Sezione Esecuzioni

G.E. Dott. M. P. M. GENNARO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 142/11 R.G.E.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

C.T.U. Dott. Ing. MUSUMECI Giovanni

RELAZIONE

1/2



Studio Associato di Ingegneria
MUSUMECI - NOVITA'

Dott. Ing. Musumeci Giovanni
Ingegnere Civile - Strutturista

Via Pensavalle n.25
95046 Palagonia (CT)
TeleFax.: 095 7956052

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ill.mo G.E. Dott. M.P.M. Gennaro

Tribunale di Caltagirone

Procedimento di esecuzione immobiliare n° 142/2011.

Processo rinviato all'udienza del 25.09.2012

1. Premessa

Nel corso dell'udienza del 12.12.2011 (*cf.* All.1), la S.V.Ill.ma convocava all'udienza del 20.12.2011 il sottoscritto dott. ing. Musumeci Giovanni, componente dello Studio Associato di Ingegneria Musumeci- Novità, con studio in Palagonia (CT), Via Pensavalle n.25, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania col n° 3581, allo scopo di nominarlo quale C.T.U. e conferirgli l'incarico di esperto.

Accettato l'incarico e pronunciata la formula di rito, il G.E. poneva i seguenti quesiti (*cf.* All.1):

1) identificare esattamente i beni pignorati, individuando dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti, nonché la conformità tra dati rilevati e dati emergenti dai certificati in atti; 2) verificare la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; 3) accertare l'attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicando il regime patrimoniale ove coniugato; 4) verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione; 5) accertare l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento; 6) precisare, se del caso, l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione

prodotta; 7) accertare se i beni risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento; 8) accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli; 9) indicare, previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene; 10) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato; 11) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento; 12) accertare per i fabbricati, la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, ed in caso di irregolarità, accertare se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile un'esatta determinazione; 13) accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore, 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; 14) dire se l'immobile è pignorato solo pro-quota: a) se esso sia divisibile in natura e, procedere in questo caso alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. n.1070 del 03.06.1940; 15) evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita, indicando la tipologia del bene e la località; fornire i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto; 16) determinare il valore del bene con riferimento agli attuali valori di mercato; 17) indicare l'opportunità di procedere alla vendita di un unico lotto o in più lotti separati;

18) allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisire la planimetria catastale dei fabbricati.

La S.V.III.ma concedeva 120 giorni quale termine per l'espletamento dell'incarico, fissando quale data ultima per la consegna della relazione di stima quella del 18.04.2012.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo un accurato studio del fascicolo ed a seguito della corresponsione dell'acconto spese stabilito dal G.E. in fase di conferimento di incarico, ma avvenuto solo in data 21.02.2012, il C.T.U. comunicava a mezzo e-mail certificata PEC al rappresentante legale dei debitori esecutati (di seguito indicati quali esecutati nn.1 e 2, come meglio specificati nelle "Generalità dei debitori Esecutati") ed a mezzo raccomandata A/R del 21.02.2012 al creditore procedente (*cfr.* All.2), l'inizio delle operazioni peritali di consulenza tecnica di ufficio per il giorno 06.03.2012 alle ore 15:30, dando appuntamento in Scordia, nello spiazzo antistante la Villa Comunale.

Come trascritto nel verbale di sopralluogo (*cfr.*All.3) sul luogo dell'appuntamento non interveniva nessuna della parti in causa, fatta eccezione per il geom. Giuseppe Nolfo in qualità di collaboratore di fiducia del C.T.U.. Secondo quanto concordato però telefonicamente con il legale rappresentante dei debitori esecutati, il CTU si recava sui luoghi oggetto del presente procedimento, in Via Luigi Capuana , ove l'attendeva il debitore esecutato n.1.

Il sottoscritto, insieme ai presenti, si recava dapprima nell'appartamento sito al P.III dell'immobile con accesso pedonale da Via Luigi Capuana n. 2/A, interno D/3 e procedeva pertanto al rilievo architettonico (*cfr.* All.4) e fotografico (*cfr.* All.5) dell'unità immobiliare oggetto del presente

procedimento al fine di poter meglio descrivere lo stato dei luoghi. Acquisiva nel contempo tutte una serie di informazioni relative agli impianti ed a quant'altro necessario allo svolgimento del mandato conferitogli. Si recava poi nel locale garage di pertinenza dell'appartamento ed accessibile sia dal passo carrabile ubicato in Via Luigi Capuana sia dal vano ascensore condominiale.

Prendeva pertanto visione del bene, procedendo al contempo al rilievo architettonico (*cf.* All.4) e fotografico (*cf.* All.5) dello stesso.

Alle ore 16:45 il C.T.U. concludeva le operazioni peritali, riservandosi di analizzare i dati raccolti in separata sede e di riconvocare le parti qualora lo ritenesse necessario.

3. Immobili pignorati

Nell'atto di pignoramento immobiliare (*cf.* All.1) del 13.09.2011 emesso dal Tribunale di Caltagirone, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 28.09.2011 ai nn. 47564/34174, il bene immobiliare pignorato risulta così descritto:

- *immobile facente parte dell'edificio in condominio denominato "Orchidea" sito nel Comune di Scordia, nella Via Luigi Capuana n.1 e precisamente:*

1) *"appartamento per civile abitazione posto al piano terzo, interno D/3, composto da vani catastali 6,5 confinante: con l'appartamento interno A/3; con l'appartamento interno C/3 ed il vano scala e con area su giardino di pertinenza del'appartamento a piano terra, salvo altri o più esatti confini.*

Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Scordia al Foglio 25, Part. 358 sub 15, Via Luigi Capuana s.n., piano 3, interno D/3, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, rendita catastale € 335,70.

2) *vano garage posto al piano seminterrato, interno 15, esteso circa 15mq,*

confinante: con cantina n.16; con proprietà Castiglia o suoi aventi causa e con scivola di accesso, salvo altri o più esatti confini. Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Scordia al Foglio 25, Part. 358 sub 17, Via Luigi Capuana s.n., piano SS, interno 15, categoria C/6, classe 3, mq.15, rendita catastale € 43,38.

Alla luce delle verifiche effettuate in sito e presso gli uffici competenti, come meglio illustrato di seguito, i beni pignorati non presentano alcuna difformità rispetto a quanto riportato nell'atto di pignoramento, fatta eccezione per la toponomastica, stante che l'immobile di cui trattasi è ubicato in Via Luigi Capuana n 2/A e non s.n.c.

4. APPARTAMENTO al Piano III, interno D/3 del fabbricato in Scordia, Via Luigi Capuana n.2/A, al N.C.E.U. Foglio 25 Part. 358/15 ed annesso locale CANTINA-GARAGE al N.C.E.U. Foglio 110 Part. 358/17.

Ai fini della presente relazione di stima, il sottoscritto ha ritenuto opportuno accorpere i due beni in un unico lotto stante che il locale cantina-garage risulta di diretta pertinenza dell'appartamento. Pertanto si procederà alla loro descrizione e caratterizzazione in maniera parallela e complementare.

Appartamento - L'unità abitativa oggetto del presente procedimento esecutivo è ubicata a Scordia, al P.III di un fabbricato adibito a civile abitazione, denominato "Orchidea": completo nelle rifiniture esterne, realizzate mediante intonaco per esterni, è accessibile dall'ingresso condominiale ubicato in via Luigi Capuana n. 2/A (cfr. All.5, Foto 1, 2, 3), risulta caratterizzato da struttura portante intelaiata in c.a., solaio in latero-cemento e copertura a falde, ed è costituito da complessive sei elevazioni fuori terra. Nel complesso appare prospiciente via Luigi Capuana lungo il prospetto Nord-Est e su area

condominiale lungo i restanti prospetti.

Nello specifico, l'unità immobiliare in esame, posta nella porzione Sud-Est del P.III, è raggiungibile sia mediante corpo ascensore sia dal vano scala condominiale caratterizzato da pavimentazione in marmo, ringhiera in ferro verniciata, pareti e soffitto rifiniti con idropittura e finestre in alluminio verniciato (*cf.* All.5, Foto 4, 5). L'accesso all'appartamento, avente una superficie lorda di 119,50mq (*cf.* All.4) è garantito dal portoncino d'ingresso ubicato nel vano scala (*cf.* All.5, Foto 6).

Garage – il bene in esame, individuato sui documenti tecnici come “cantina”, ma di fatti utilizzato e accatastato come “garage” e quindi analizzato e stimato in funzione della sua reale destinazione d'uso, è ubicato al Piano Seminterrato del medesimo fabbricato ed è accessibile sia dall'esterno, mediante passo carrabile posto lungo il prospetto Nord-Est dell'immobile e prospiciente Via Luigi Capuana, sia dall'interno, per mezzo dell'ascensore, stante che il vano scala condominiale non arriva fino a tale piano (*cf.* All.5, Foto 17).

Confina a Nord-Est con area comune per mezzo della quale si accede ai locali cantinati; a Sud-Est con locale condominiale, a Sud-Ovest con area condominiale a Nord-Ovest con ditta Contarino Paolo o aventi causa e si sviluppa su una superficie lorda di 20,15mq (*cf.* All.4)

4.1.1a Identificazione e descrizione del bene

Appartamento – Il bene di cui trattasi, avente una *superficie lorda di 119,50 mq* nonché una veranda di 9,00mq e n.2 ballatoi di 10,40mq e 3,50mq che si affacciano lungo i prospetti Sud-Ovest e Sud-Est su area condominiale, confina sui restanti due prospetti con appartamenti intestati ad altra ditta.

Secondo quanto si evince dagli elaborati grafici allegati (*cf.* All.4), nonché dal rilievo fotografico allegato (*cf.* All.5), dalla porta d'ingresso all'appartamento (*cf.* All.5 Foto 6) si accede all'ingresso di 5,20mq (Foto 7, 8), dal quale si accede al vano soggiorno di 24,90mq (Foto 9a, 9b), nonché al disimpegno-corridoio di complessivi 11,20mq (Foto 11) sul quale si affacciano un ripostiglio di 3,60mq, un vano Letto 1 di 19,00mq (Foto 10), un vano Studio di 10,25mq (Foto 12), un vano W.C. di 5,90mq (Foto 13), un vano Letto 2 di 14,20mq (Foto 14), un vano ripostiglio di 3,30mq ed un vano cucina di 15,30mq. Di pertinenza esclusiva dei locali soggiorno e cucina è la veranda di 9,00mq (Foto 15a, 15b), mentre i vani Letto 1 e Studio si affacciano sul medesimo ballatoio di 10,40mq; l'ingresso è invece illuminato dalle finestre che si affacciano sul pozzo luce (Foto 16a, 16b).

L'unità immobiliare si presenta completa nelle rifiniture interne, di buona manifattura e nella fattispecie: le pareti sono rifinite mediante carta da parati; la pavimentazione è realizzata in cotto; le porte interne sono in legno tamburato a battente cieche, fatta eccezione per quella del locale soggiorno e quella che delimita l'ingresso dal disimpegno realizzate in stile inglese a vetri; gli infissi esterni presentano doppio infisso: in alluminio bianco con vetro camera all'interno ed in alluminio anodizzato provviste di zanzariera all'esterno.

La veranda, di esclusiva pertinenza dei vani cucina-soggiorno, è interamente chiusa mediante struttura precaria realizzata in alluminio anodizzato.

L'unità abitativa è altresì provvista di impianto elettrico, idrico e telefonico sottotraccia risalenti all'epoca di realizzazione dell'immobile, ed impianto di riscaldamento realizzato mediante elettro-convettori.

Garage – Secondo quanto si evince dagli elaborati grafici allegati (*cf.*All.4),

nonché dal rilievo fotografico allegato (*cf.* All.5), il bene di cui trattasi, avente una *superficie lorda di 20,15mq* e superficie netta di 17,40mq, si raggiunge mediante la scivola che si diparte da Via L. Capuana (Foto 17, 18); è riportato negli elaborati tecnici come “cantina” anche se di fatto adoperato e accatastato come “garage” e confina a Sud-Est col locale spazzatura mentre a Nord-Ovest con il locale altro cantina.

È accessibile mediante portone in ferro a quattro battenti e presenta pavimentazione realizzata mediante mattonelle in scaglie di marmo e pareti rifinite solamente con intonaco (Foto 19).

È altresì provvisto di impianto elettrico fuori traccia e null'altro.

4.1.1b Stato di possesso e proprietari nel ventennio

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile prodotta agli atti (*cf.* All. 6) e redatta in data 07.10.2011 dal Dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona P.G., Patti e Mistretta, le unità immobiliari di cui trattasi sono pervenute al debitore esecutato n.2 in quota 1000/1000, in regime di comunione legale dei beni con il debitore esecutato n.1, per atto di compravendita del 07.09.1982 ai rogiti del Notaio Ciffo 





4.1.1c Identificazione catastale

Dalla documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio di Catania (*cf.* All.7), il lotto di cui trattasi risulta così censito presso il N.C.E.U. del Comune di Scordia al Foglio 25:

- **Part. 358/15 (appartamento):** bene sito in Scordia, Via Capuana, Piano III,

interno D/3, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita di € 335,70, in ditta al debitore esecutato n. 2 in quota 1/1;

- **Part. 358/17 (cantina-garage):** bene sito in Scordia, Via Capuana, Piano SS, interno 15, categoria C/6, classe 3, consistenza 15mq, rendita di € 43,38, in ditta al debitore esecutato n. 2 in quota 1/1.

Alla luce delle risultanze effettuate in sito nel corso del sopralluogo e così come meglio rappresentato nei rilievi architettonici (*cf.* All.4), nonché dal confronto con le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio di Catania (*cf.* All.7), si può concludere che sia l'appartamento sia il locale cantina-garage non presentano alcun tipo di difformità, fatta eccezione della veranda ad uso esclusivo del vano cucina e vano salone che risulta essere stata chiusa senza alcuna preventiva autorizzazione.

4.1.1d Posizione urbanistica

Alla luce della documentazione prodotta dall'U.T.C. di Scordia in data 18.01.2012 Prot. n. 481 (*cf.* All.8), come da richiesta avanzata dal C.T.U. in data 10.01.2012 a mezzo di posta certificata, relativamente all'intero immobile sito in Scordia, via Luigi Capuana, su cui insiste l'appartamento oggetto del presente procedimento e posto al P.III., veniva rilasciata C.E. n.147 del 16.02.1979 per la realizzazione di una nuova costruzione da adibirsi a civile abitazione e successiva C.E. in variante del 12.01.1981 (*cf.* All.8).

Sempre per l'intero fabbricato, veniva inoltre rilasciata in data 06.05.1981 Certificato di Abitabilità Prat.n. 245 (*cf.* All.8).

Dal confronto tra le risultanze effettuate in sito nel corso del sopralluogo e così come meglio rappresentato nel rilievo architettonico (*cf.* All.4) e gli elaborati grafici prodotti dall'U.T.C. di Scordia (*cf.* All.8), sono state

riscontrate le seguenti difformità:

1) diversa suddivisione degli spazi interni, e nello specifico introduzione di porta interna con conseguente compartimentazione dell'area adibita ad ingresso con quella destinata a disimpegno-corridoio;

2) chiusura, mediante struttura precaria in alluminio, della veranda di esclusiva pertinenza dei locali salone e cucina. Occorre pertanto procedere alla sua regolarizzazione ai sensi degli artt. 36-37 TU 380/2001 e successive modifiche ed integrazione, per ottemperare i quali risulta necessario pagare una sanzione pecuniaria pari a €. 516,00. Dovrà altresì corrispondersi, ai sensi dell'art. 20 L.R. n.4/2003, un importo pari a €25,00 per ogni metro quadrato di superficie chiusa mediante struttura precaria, per complessivi:

€. 516,00 +€25,00 x 9,00mq = € 741,00, oltre spese tecniche, stimate in €. 500,00, bolli e diritti, per un ammontare complessivo pari a circa € 1.300,00.

Relativamente alla destinazione urbanistica del bene, così come richiesto al punto 9) del mandato, secondo quanto riportato nel C.D.U. rilasciato dall'U.T.C. in data 18.01.2012 Prot. 481, l'area distinta in catasto al Foglio 25 Part. 358, su cui insiste l'intero fabbricato, ricade, secondo il vigente P.R.G. in zona "B1 di completamento" (*cf.* All.8).

4.1.1e Risultanze del sistema informatico Anagrafe Tributaria

Secondo quanto certificato dall'ufficio dell'Agenzia dell'Entrate di Caltagirone in data 26.01.2012 (*cf.* All.9), a seguito dell'istanza avanzata dal sottoscritto Prot. n. 2012/8044 del 13.01.2012, non risulta registrato presso il sistema informativo dall'anagrafe tributaria alcun contratto di locazione o di affitto relativo a bene immobili in ditta ai debitori esecutati.

Pertanto il bene è nella piena disponibilità dei debitori esecutati e, nella

fattispecie, nel corso del sopralluogo è stato appurato che il bene risultava essere occupato dai coniugi debitori esecutati.

4.1.1f Vincoli ed oneri giuridici

Alla luce di quanto riportato nella certificazione notarile prodotta agli atti (*cfr.* All. 6) e redatta in data 07.10.2011 dal Dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona P.G., Patti e Mistretta, a carico del lotto di cui trattasi e dei debitori esecutati nn.1 e 2, dal ventennio antecedente alla data del pignoramento immobiliare del 13.09.2011 emesso dal Tribunale di Caltagirone, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 28.09.2011 ai nn. 47564/34174, non risultano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quelle di seguito elencate:

1) iscrizione nn.69027/18790 del 13.10.2007 nascente da atto di mutuo fondiario del 19.10.2007 Ntaio Ruggeri Cannata Andrea a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Con sede in Ragusa (domicilio ipotecario eletto in Ragusa, Viale Europa n.65) e contro i coniugi debitori esecutati (il debitore n.2 terza datrice di ipoteca); capitale € 100.000,00, durata anni 10, ipoteca € 150.000,00, sopra: abitazione di tipo civile in Scordia, Via L. Capuana riportato al Foglio 25 Part 358/15, Piano III ed autorimessa al Foglio 25 Part 358/17, Piano SS.

2) Trascrizione nn. 47564/34174 del 28.09.2011 nascente da atto di pignoramento del 13.09.2011 Tribunale di Caltagirone a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Per Azioni con sede in Ragusa e contro i coniugi debitori esecutati; sopra: abitazione di tipo civile in Scordia, Via L. Capuana riportato al Foglio 25 Part 358/15, Piano III ed autorimessa al

Foglio 25 Part 358/17, Piano SS.

4.1.2 Relazione di stima

4.1.2a Valutazione del bene

La determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in esame è stata effettuata adoperando il metodo di stima "sintetico-comparativo" mediante confronto diretto con i valori di altri appartamenti siti nella stessa zona, allo scopo di addivenire al valore medio al metro quadrato, rivalutato in base agli aspetti migliorativi e peggiorativi propri dell'immobile.

Si ha pertanto:

- "Appartamento", di superficie lorda pari a *119,50mq* nonché *22,90mq* di veranda e ballatoi: tra gli aspetti migliorativi si possono annoverare la buona accessibilità, la lontananza da strutture urbane di disturbo, le buone rifiniture, la presenza di locale cantina-garage di sua esclusiva pertinenza, la presenza di certificato di agibilità; mentre tra quelli deprezzativi l'irregolarità della chiusura della veranda, comunque sanabile ai sensi degli artt. 36-37 TU 380/2001.
- "Cantina-Garage", di superficie lorda pari a *20,15mq*: tra gli aspetti migliorativi si possono annoverare la buona accessibilità, la regolarità urbanistica, la presenza di certificato di agibilità; mentre tra quelli deprezzativi la mancanza di impianto elettrico sopratraccia.

Effettuate le dovute indagini di mercato per trasferimenti di immobili nella stessa zona e fatte le dovute comparazioni, tenuto conto dell'irregolarità urbanistica e del relativo costo necessario per la sanatoria, il sottoscritto ha attribuito all'appartamento un valore medio unitario di mercato, con sufficiente margine di sicurezza nell'Aprile 2012 pari a € 1.100,00mq.

Pertanto, considerando anche gli elementi accessori mediante il coefficiente "s", si ha:

Appartamento	119,50mq	s=100%	S= 119,50mq
Verande e Ballatoi	22,90mq	s= 30%	S= 6,87mq

Pertanto la superficie commerciale "S" dell'appartamento è pari a 126,37mq ed il più probabile valore di mercato risulta essere € 1.100,00/mq· 126,37mq = € 139.007,00 \approx € 139.000,00.

Analogamente, relativamente alla cantina-garage il sottoscritto ha attribuito un valore medio unitario di mercato, con sufficiente margine di sicurezza pari a € 450,00mq. Pertanto, stante che la sua superficie commerciale "S" è pari a 20,15mq il più probabile valore di mercato risulta essere € 450,00/mq· 20,15mq = € 9.067,50 \approx € 9.000,00.

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'intero compendio costituito da appartamento con annesso locale garage è pari a:

$$€ 139.000,00 + € 9.000,00 \approx € 148.000,00.$$

Il lotto in esame non è soggetto al pagamento dell'IVA.

5. Conclusioni

Alla luce delle risultanze effettuate, i beni oggetto di pignoramento risultano così caratterizzati:

APPARTAMENTO in Scordia, P.III., via Luigi Capuana n. 2/A con annesso locale CANTINA-GARAGE.

- Appartamento ubicato al P.III. del fabbricato adibito a civile abitazione, avente una superficie lorda di 119,50mq ai quali si aggiungono 22,90mq di veranda e ballatoi e cantina-garage ubicato al P. SS. del medesimo fabbricato

ed avente una superficie lorda di 20,15mq. Riportati rispettivamente al N.C.E.U. di Scordia al Foglio 25 Partt. 358/15 e 358/17, provvisti di C.E. n.147 del 16.02.1979, successiva C.E. in variante del 12.01 e Certificato di Abitabilità Prat.n. 245 del 06.05.1981. Pervenuti al debitore esecutato n.2, in regime di comunione legale dei beni con il debitore esecutato n.1, per atto di compravendita del 07.09.1982 trascritto il 15.09.1982 ai nn. 33960/27648 e nella piena disponibilità dei debitori esecutati. Le spese di sanatoria relative alla chiusura della veranda sono stimate in circa €. 1.300,00. Il lotto non è soggetto al pagamento dell'IVA.

Valore stimato pari a circa **€ 148.000,00**.

Il sottoscritto, ritenendo di aver espletato completamente al mandato conferitogli, ringrazia la S.V.III.ma per la fiducia accordatagli e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, rassegna le presente relazione integrata dai seguenti elaborati:

Allegato 1: convocazione del 12.12.2011, ordinanza di incarico del 20.12.2011 e atto di pignoramento;

Allegato 2: comunicazioni inerenti le operazioni peritali (racc. A/R e PEC del 21.02.2012);

Allegato 3: verbale di sopralluogo del 06.03.2012;

Allegato 4: rilievo architettonico;

Allegato 5: rilievo fotografico;

Allegato 6: certificazione notarile (relazione ex art. 567 c.p.c.);

Allegato 7: documentazione catastale;

Allegato 8: documentazione rilasciata dall'U.T.C. di Scordia;

Allegato 9: documentazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate;

Allegato 10: attestazione delle spese sostenute

Si allega altresì:

- Parcella.
- Generalità dei debitori eseguiti

Palagonia, 17 Aprile 2012

Il C.T.U.

Dott. Ing. Musumeci Giovanni



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'G. Musumeci', written over a circular professional stamp. The stamp is from the 'ORDINE DEGLI INGEGNERI PROV. DI CATANIA' and contains the text 'DOTT. ING. GIOVANNI MARIA D. MUSUMECI 3581'.