

TRIBUNALE DI CATANIA - SESTA SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 327/2022

PROMOSSA DA: BPER BANCA S.P.A.

NEI CONFRONTI DI: S. [REDACTED] + 1

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa V. Fazio

ESPERTO PERITO: Arch. A. Branciforti

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill.mo Signor Giudice, il sottoscritto architetto Alessandra Branciforti è stato nominato esperto nel procedimento esecutivo in oggetto con il mandato di:

a) Identificare 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) Verificare 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) Verificare 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 verificare 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) Accertare 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 al ventennio;
- e)** Segnalare 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)** Accertare **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni**



pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elencare, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

g) Provvedere 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 provvedere alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

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

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



conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

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

k) Verificare, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art.40, 6^ comma della Legge n.47/85 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 e i relativi costi;

l) In caso di immobili abusivi ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state



emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera di Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

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

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

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

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

q) Accertare se **i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone



pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI

GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD.4/REV);

r) Elencare ed **individuare i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui 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, precisare eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli



impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

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

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

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



v) Allegare l'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 acquisire la planimetria catastale dei fabbricati;

w) Accertare, 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; precisare in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

x) Nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti:ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente 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 tenere conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

RELAZIONE TECNICA.

A seguito del mandato ricevuto l'esperto ha fissato l'inizio delle operazioni peritali il giorno 06/08/2025, alle ore 16,15 sui luoghi, convocando la parte creditrice a mezzo pec e i debitori con contatto diretto.

A tale data, l'esperto ha eseguito l'accesso presso gli immobili, oggetto di procedura esecutiva, siti nel Comune di Santa Maria di Licodia, Via Provinciale n. 85, consistenti in:

- a)** Unità edilizia singola, adibita ad abitazione, piano terra;
 - b)** Tratto di terreno, adiacente all'abitazione, di MQ 1.359.
- In sede di sopralluogo è stato redatto un regolare verbale che viene allegato alla presente relazione tecnica.



L'esperto, in merito al mandato ricevuto, relaziona quanto segue.

PUNTO a).

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI.

Gli immobili, oggetto della presente procedura esecutiva, sono siti nel Comune di Santa Maria di Licodia in Via Provinciale n. 85.

Gli immobili pignorati sono:

1. N.1 unità edilizia singola, adibita ad abitazione, di un solo piano fuori terra;
2. N.1 tratto di terreno di pertinenza all'abitazione di MQ 1.359.

Qui di seguito si descrivono gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

1. ABITAZIONE - PIANO TERRA.

L'abitazione, di un unica elevazione fuori terra, ha accesso dalla pubblica Via Provinciale n. 85 da un portone in ferro a due battenti, carrabile e pedonale (Foto 1).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

In sede di sopralluogo il sottoscritto esperto ha accertato che l'abitazione ha subito delle modifiche sostanziali sia di carattere distributivo interno che strutturali relative a degli ampliamenti di superficie e di volumetria che ne hanno modificato la sagoma esterna.

Gli interventi edilizi, interni ed esterni, accertati in sede di sopralluogo sono stati realizzati dai debitori nel



2007 in assenza di titoli edilizi.

Qui di seguito viene descritto l'immobile nella sua distribuzione originaria e quello realizzato abusivamente.

A. IMMOBILE ORIGINARIO.

Dell'immobile originario è rimasta la superficie iniziale, in quanto sono state eseguite delle opere di demolizione e di ampliamento che ne hanno modificato la distribuzione interna e la sagoma esterna.

L'immobile originario internamente era così distribuito:

- N.1 ingresso;
- N.1 camera che in parte è stata demolita (Foto 2);
- N.1 soggiorno con camino (Foto 3-4);
- N. 1 cucina abitabile (Foto 5-6);
- N.1 bagno che è stato demolito;
- N.1 corte esterna di pertinenza all'immobile adibita in parte a parcheggio e a zona living (Foto 7-8-9);

B. PORZIONI DI IMMOBILE REALIZZATI IN AMPLIAMENTO.

Sono stati realizzati degli ampliamenti, con aumento di volumetria, che hanno modificato l'originaria distribuzione interna e la sagoma esterna di tutto l'immobile.

La nuova distribuzione interna dell'immobile ampliato è:

- N. 1 camera da letto matrimoniale (Foto 10);
- N. 1 camera da letto singola (Foto 11);
- N.1 cucina (Foto 12-13);
- N.1 bagno con lavabo, vaso, bidet, e doccia (Foto 14-15);
- N.1 corridoio di disimpegno ai vani (Foto 16-17);



PERTINENZE ESTERNE REALIZZATE E NON AUTORIZZATE.

Sono stati realizzati i seguenti manufatti esterni:

- N. 1 tettoia realizzata assenza di autorizzazione davanti l'ingresso dell'abitazione (Foto 18-19-20);
- N.1 portico di pertinenza dei nuovi vani (Foto 21-22-23).

Si allegano, oltre le foto degli interni, anche le foto esterne degli ampliamenti abusivi (Foto 24-25-26-27-28).

DIFFORMITÀ ACCERTATE.

L'esperto in sede di sopralluogo ha accertato le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale, precisamene:

- a)** Demolizione dell'originario bagno;
- b)** demolizione parziale di un tramezzo di un vano all'ingresso dell'abitazione;
- c)** apertura di una nuova porta ad arco sulle parete ovest perimetrale che dà accesso alla porzione di immobile realizzato abusivamente;
- d)** realizzazione di nuove camere da letto;
- e)** Realizzazione di un nuovo vano cucina;
- f)** realizzazione di un nuovo bagno;
- g)** realizzazione di un nuovo disimpegno ai vani abusivi;
- h)** realizzazione di una tettoia, non autorizzata, davanti l'ingresso all'abitazione;
- i)** realizzazione di un portico, non autorizzato, di pertinenza dei vani abusivi.

Si allegano:

- La planimetria catastale dell'immobile (Allegato 1);



- la planimetria con indicate le modifiche interne, la sagoma degli ampliamenti e la tettoia, realizzati in assenza di autorizzazione (Allegato 2);
- una foto aerea sovrapposta all'estratto di mappa in cui si evince la sagoma dell'originario immobile e l'ampliamento realizzato (Allegato 3).

DATI CATASTALI.

L'abitazione è censita al N.C.E.U. del Comune di Santa Maria di Licodia:

- Foglio 22, particella 273, sub 1, categoria A/3 (abitazione economica), classe 5, consistenza vani 4, piano terra, superficie catastale totale MQ 93, rendita catastale € 173,53.

L'abitazione è intestata a [REDACTED] con diritto proprietà di 1/2 e a [REDACTED] con diritto di proprietà di 1/2 , in regime di comunione di beni.

Si allega la visura catastale dell'immobile (Allegato 4).

2. TERRENO.

Il terreno di pertinenza dell'abitazione, ha una superficie di MQ 1.359.

Ha accesso diretto dalla corte esterna per mezzo di una scala in mattoni forati (Foto 29).

Il terreno non è coltivato, sono presenti alcuni alberi di ulivo sparsi su tutta la superficie ed una vasca di raccolta d'acqua (Foto 30-31-32-33-34-35).

Si allega:



- l'estratto di mappa del terreno (Allegato 5);
- una foto aerea, sovrapposta alla particella 274, in cui si evince che una porzione della particella 274 è occupata dalla particelle 273 in cui insiste l'ampliamento del fabbricato (Allegato 6);
- una foto aerea, sovrapposta alla particella 274, con indicata la superficie reale del terreno che è di MQ 897 (Allegato 7).

DATI CATASTALI.

Il terreno è censito al N.C.T. del Comune di Santa Maria di Licodia:

- Foglio 22, particella 274, agrumeto, classe 02, superficie totale MQ 1359, reddito dominicale € 60,71, reddito agrario € 20,00.

L'immobile è intestato a [REDACTED] con diritto proprietà di 1/2 e a [REDACTED] con diritto di proprietà di 1/2 , in regime di comunione di beni.

Si allega la visura catastale dell'immobile (Allegato 8).

CONFINI.

Gli immobili confinano nell'insieme:

- A nord con proprietà Barbagallo ;
- A sud con stradella interpoderale;
- A est con la strada Provinciale;
- A ovest con con canale di irrigazione "Acqua Grande".

PUNTO b) .



I dati trascritti sull'atto di pignoramento del 02/05/2022 notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Catania ai debitori e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 08/06/2023, Registro generale n. 25434, Registro particolare n.19275, sono corretti.

Il pignoramento immobiliare ha colpito gli immobili, abitazione e terreno, siti nel Comune di Santa Maria di Licodia, Via Provinciale 85, censiti al N.C.E.U. e al N.C.T. del Comune di Santa Maria di Licodia:

1) N. 1 unità edilizia singola posta al piano terra:

- Foglio 22, particella 273, sub 1, categoria A/3 (abitazione economica), classe 5, consistenza vani 4, piano terra, superficie catastale totale MQ 93, rendita catastale € 173,53.

2) N.1 Appezzamento di terreno:

- Foglio 22, particella 274, agrumeto, classe 02, superficie totale MQ 1359, reddito dominicale € 60,71, reddito agrario € 20,00.

I proprietari, debitori, sono:

- [REDACTED] nato a Catania il 24/07/1965,

CF: [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni;

- [REDACTED] nata a Catania il 08/03/1970,

CF: [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni.



PUNTO c) .

Gli immobili pignorati sono intestati ai debitori:

- [REDACTED] nato a Catania il 24/07/1965,

CF: [REDACTED], per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni;

- [REDACTED] nata a Catania il 08/03/1970,

CF: [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni.

I debitori hanno il diritto di proprietà di 1/2 ciascuno, sugli immobili pignorati nel Comune di Santa Maria di Licodia, precisamente:

1) N.1 unità edilizia singola: Via Provinciale 85, piano terra;

2) N.1 Appezamento di terreno: Via Provinciale 85.

PUNTO d) .

QUADRO SINOTTICO DI PROVENIENZA.

Qui di seguito viene trascritta la provenienza degli immobili pignorati, abitazione e terreno:

a) Gli immobili sono pervenuti ai debitori, per la quota di piena proprietà di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'atto di compravendita del 04/05/2007 rogato dal notaio Dott. [REDACTED] Boscarino, Repertorio n.257541/20008, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 05/06/2007 ai numeri 40769/23300;



Gli immobili sono stati venduti da [REDACTED] e [REDACTED]

b) A [REDACTED] e [REDACTED] gli immobili erano pervenuti per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, per atto di compravendita rogato dal notaio Dott. Francesco Mazzullo del 10/05/2002, repertorio 11843, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 24/05/2002 ai numeri 20063/15336.

Gli immobili erano stati venduti da Moschetto Francesco e Scriffignano Maria.

PUNTO e).

La documentazione prodotta agli atti è completa di tutte le informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico.

PUNTO f).

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che gravano sugli immobili pignorati, di proprietà dei debitori, sono le seguenti:

1) **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta il 05/06/2007 ai nn.ri 257542/2009, nascente dal mutuo del 04/05/2007 stipulato dal notaio Dott. [REDACTED] Boscarino, con montante di € 296.00,00, a garanzia di un capitale di € 148.000,00, iscritta a favore di BANCO DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI, contro [REDACTED] nata a Catania il 08/03/1970, CF: [REDACTED] 17



e [REDACTED] nato a Catania il 24/07/1965, CF:

[REDACTED]
L'ipoteca grava sulla piena proprietà, in ragione di metà per ciascuno, in regime di comunione legale dei beni degli immobili siti a Santa Maria di Licodia, Via Provinciale 85, precisamente:

- a) Unità edilizia singola piano terra, censita al N.C.E.U. di Santa Maria di Licodia al Foglio 22, particella 273, sub 1, categoria A/3 (abitazione di tipo economico);
- b) Terreno sito a Santa Maria di Licodia, via Provinciale 85, censito al N.C.T. di Santa Maria di Licodia al Foglio 22, particella 274;

- **ISCRIZIONE NN 6800/697 del 02/03/2015** IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del 01/12/2011 emesso dal Tribunale di Catania, n. repertorio 149 a favore di PLUSVALORE SPA IN LIQUIDAZIONE contro [REDACTED] e [REDACTED] capitale € 21.641,74 per un totale di € 30.000,00;

- **TRASCRIZIONE N.25434/19275 del 08/06/2022**, atto esecutivo

o cautelare - verbale di pignoramento immobili del 02/05/2022, emesso dal Tribunale di Catania, rep. n.4402 , a favore di BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA ED IMPERIA, contro [REDACTED] e [REDACTED] Il pignoramento è stato trascritto sulla quota di proprietà di 1/2 ciascuno ai debitori, proprietari degli immobili siti a Santa Maria di Licodia, precisamente:



a) Unità edilizia singola in Via Provinciale 85, piano terra, per la quota di piena proprietà di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Santa Maria di Licodia:

- Foglio 22, particella 273, sub 1, categoria A/3 (abitazione economica), classe 5, consistenza vani 4, piano terra, superficie catastale totale MQ 93, rendita catastale € 173,53;

b) Appezamento di Terreno in Via Provinciale 85, per la quota di piena proprietà di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni.

L'immobile è censito al N.C.T. del Comune di Santa Maria di Licodia:

- Foglio 22, particella 274, agrumeto di classe 2, superficie MQ 1.359, reddito dominicale € 60,71, reddito agrario € 20,00.

PUNTO g) .

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.

I dati catastali degli immobili trascritti sull'atto di pignoramento del 02/05/2022, corrispondono alla identificazione catastale degli stessi, censiti al N.C.E.U. e al N.C.T. del Comune di Santa Maria di Licodia:

a) Unità edilizia singola, piano terra:

- Foglio 22, particella 273, sub 1, categoria A/3



(abitazione economica), classe 5, consistenza vani 4, piano terra, superficie catastale totale MQ 93, rendita catastale € 173,53;

b) Appezamento di terreno:

- Foglio 22, particella 274, agrumeto di classe 2, superficie MQ 1.359, reddito dominicale € 60,71, reddito agrario € 20,00.

PLANIMETRIE CATASTALI ED ESTRATTO DI MAPPA DEGLI IMMOBILI.

A. UNITA' EDILIZIA SINGOLA - PIANO TERRA.

La planimetria catastale dell'immobile è di molto difforme dallo stato di fatto, per quanto scritto al punto a) del mandato.

Gli abusi realizzati non sono sanabili, in quanto l'immobile ricade in zona territoriale omogenea "E" di verde agricolo del PRG e la tettoia non ha le caratteristiche di amovibilità.

B. TERRENO.

E' stato accertato che una porzione del fabbricato abusivo ricade in una porzione della particella 274 e che la superficie del terreno è di MQ 897 e non MQ 1.359 (vedi allegato 6-7).

PUNTO h) .

Gli immobili, oggetto della seguente procedura esecutiva, ricadono in Z.T.O. di PRG del Comune di Santa Maria di Licodia denominata "E", di verde agricolo (art. 12 delle



norme di attuazione).

Nella zona "E" di verde agricolo sono ammesse abitazioni, case coloniche, granai, fienili, silos, magazzini, edifici per il ricovero degli animali e cantine.

E' consentito:

- Un indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq;
- l'altezza massima non deve superare i MT 7,50;
- i distacchi tra gli edifici devono essere almeno di ML 10;
- le costruzioni devono distaccarsi dai confini di proprietà almeno di MT 5 e dalle strade pubbliche di quanto stabilito nel D.M. n. 1404 del 01704/1968 e dall'art. 12 delle L. 765/67;
- oltre alla realizzazione delle suddette opere al servizio dei fondi sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali come da art. 22 della L.R. 71/78;
- Nell'ambito di aziende agricole è consentito l'ampliamento dei fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico stagionale come da art. 23 della L.R. 71/78.

La pubblica amministrazione può eseguire e/o autorizzare la costruzione di strade interpoderali, trazzere, strade di penetrazione agricola o edifici relativi a pubblici esercizi.

Si allega il C.d.u., allegato nell'atto di compravendita del



2007.

Il sottoscritto esperto ha accertato recandosi all'ufficio urbanistica del Comune di Santa Maria di Licodia che non sono intervenute modifiche allo strumento urbanistico vigente (Allegato 9).

PUNTO i).

Qui di seguito viene descritto quanto richiesto al punto i) del presente mandato relativamente alla unità edilizia singola

1. ABITAZIONE.

L'abitazione di proprietà dei debitori è stata realizzata dall'iniziale proprietario, Moschetto Francesco nel 1983 in assenza di titolo edilizio.

a) E' stata presentata una richiesta di Concessione edilizia in sanatoria ai sensi delle L. 47/85, da [REDACTED] per l'intero edificio realizzato (istanza del 30/04/1986, prot. 3873, pratica n. 276).

In data 14/12/2001 è stata rilasciata dal Comune di Santa Maria di Licodia la Concessione edilizia in sanatoria n. 163.

Si allega la Concessione edilizia in sanatoria n. 163 del 14/12/2001 (Allegato 10);

b) Successivamente è stato realizzato un intervento di ampliamento non autorizzato sull'immobile esistente dai venditori e la precedente proprietaria, signora [REDACTED]



██████ ha richiesto la Concessione edilizia in sanatoria in data 29/03/2004 (prot. n. 3105/2004).

In data 18/12/2006 la Concessione edilizia in sanatoria n. 369 è stata rilasciata dal Comune di Santa Maria di Licodia ai sensi della L.326/03.

Si allega la Concessione edilizia in sanatoria n. 369/06 rilasciata (Allegato 11).

c) Gli attuali debitori nel 2007 hanno realizzato in assenza di titoli edilizi delle modifiche interne, degli ampliamenti di superficie con aumento di volumetria nell'immobile acquistato ed una tettoia in legno con pilastri in muratura davanti l'ingresso.

Gli ampliamenti e la tettoia non sono sanabili, in quanto l'immobile ricade in zona "E" di verde agricolo del PRG e la tettoia non ha caratteristiche di manufatto amovibile, in quanto poggia su pilastri in muratura.

Gli abusi realizzati, ampliamenti e tettoia, vanno demoliti perchè non sono sanabili.

d) L'immobile è sprovvisto di certificato di agibilità.

OPERE NON CONFORMI ALLA PLANIMETRIA CATASTALE.

Al punto a) del mandato è stato prodotto l'allegato grafico (Allegato 2) da cui si evincono la diversa distribuzione interna, la sagoma degli ampliamenti e la tettoia realizzati in assenza di titolo edilizio.

PUNTO j).



PREMESSA.

L'abitazione, oggetto della presente procedura esecutiva, è stata sanata con il rilascio di regolari Concessioni edilizie in sanatoria ai sensi della L.47/85 e L. 326/03 dai precedenti proprietari come scritto al punto i).

1.MODIFICHE DISTRIBUZIONE INTERNA.

Le modifiche di distribuzione interne descritte al punto a) in parte sono regolarizzabili con una pratica edilizia di Cila tardiva e una pratica docfa in catasto per la nuova distribuzione.

La pratica edilizia di Cila tardiva comprende la regolarizzazione del:

- Ripristino dell'originario bagno, oggi demolito;
- della demolizione parziale di un tramezzo di un vano all'ingresso dell'abitazione.

Qui di seguito vengono elencati i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle opere interne realizzate in assenza di autorizzazione.

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA PER LA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA.

- a)** Istruzione di una pratica di Cila tardiva a firma di un professionista abilitato: € 1.000,00, oltre oneri e IVA;
- b)** Sanzione amministrativa per esecuzione delle opere in assenza di autorizzazione: € 1.000,00;
- c)** Diritti di segreteria: € 51,65.

La somma dei costi sopra descritti è pari ad **€ 2.051,65,**



oltre oneri per la parcella del professionista.

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA.

a) Istruzione della pratica di regolarizzazione catastale a firma di un professionista abilitato: € 700,00 oltre oneri;

b) Diritti di segreteria: € 150,00;

La somma dei costi sopra descritti è pari ad € 850,000, oltre oneri per la parcella del professionista.

CONCLUSIONI.

I costi di regolarizzazione urbanistica e catastale delle opere interne realizzate in assenza di autorizzazione sono:

a) Regolarizzazione urbanistica: € 2.051,65 oltre oneri della parcella del professionista;

b) Regolarizzare catastale: € 850,00 oltre oneri della parcella del professionista.

Il totale sarà pari ad **€ 2.900,00, arr.to** oltre oneri per la parcella del professionista (€ 1.000 + € 700,00).

2. AMPLIAMENTO INTERNO ED ESTERNO.

L'ampliamento di superficie e di volumetria interno, la tettoia e il portico esterni, realizzati dai debitori nel 2007 in assenza di titolo edilizio, non sono sanabili e non è stata presentata alcuna istanza di condono all'ufficio Urbanistica del Comune di Santa Maria di Licodia.

PUNTO k).

Allo stato attuale gli ampliamenti, interni ed esterni, e la



tettoia realizzati dai debitori nell'abitazione non sono sanabili e non è possibile presentare alcuna istanza di condono edilizio.

PUNTO l).

Come scritto al precedente punto k) gli ampliamenti abusivi, interni ed esterni, e la tettoia realizzati dai debitori in assenza di titolo edilizio non sono sanabili perché l'immobile ricade in zona "E" di verde agricolo e perché la tettoia non è un manufatto avente caratteristiche amovibili. Pertanto vanno determinati i costi di demolizione e di ripristino dello stato originario dell'immobile.

Si stima che i costi di demolizione e di ripristino dello stato originario dell'abitazione sono pari ad **€ 30.000,00, oltre IVA.**

I costi di demolizione e ripristino saranno detratti dal prezzo base d'asta degli immobili pignorati.

PUNTO m)

L'abitazione è una unità singola e, pertanto, non ci sono formalità, vincoli e oneri di natura condominiale.

PUNTO n)

Come sopra scritto l'abitazione è una unità singola e, pertanto non esistono formalità, vincoli e oneri, di natura condominiale.



PUNTO o)

Dalla certificazione notarile ipocatastale, redatta dal notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone (CB) in data 15/06/2022, depositata agli atti, si evince che gli immobili pignorati,abitazione e terreno, siti nel Comune di Santa Maria di Licodia in Via Provinciale 85 non sono gravati dal censo,livello o uso civico ed il possesso degli immobili da parte dei debitori, [REDACTED] nato a Catania il 24/07/1965, CF: [REDACTED] e [REDACTED] nata a Catania il 08/03/1970, CF: [REDACTED] in regime di comunione legale di beni, deriva dall'atto di compravendita del 04/05/2007 rogato dal notaio Dott. x x x x x x x x Boscarino, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 05/06/2007 ai n. 40769/23300.

PUNTO p)

Non ci sono spese fisse o straordinarie condominiali, in quanto l'abitazione è una unità edilizia singola.

PUNTO q)

Gli immobili attualmente sono locati a terzi con regolare contratto di locazione ad uso abitativo, registrato il 19/01/2021 al numero 878.

Si allega il contratto di locazione (Allegato 12).



PUNTO r)

Qui di seguito l'esperto risponde al punto r) del presente mandato evidenziando tutti gli elementi necessari per il trasferimento degli immobili, abitazione al piano terra e terreno.

1.ABITAZIONE.

L'immobile, in piena proprietà dei debitori in quota di proprietà 1/2 per [REDACTED], di 1/2 per [REDACTED] in regime di comunione legale di beni è:

- N.1 immobile singolo, adibito a civile abitazione, costituito da un unico piano fuori terra.

UBICAZIONE.

L'immobile è ubicato nel Comune di Santa Maria di Licodia, contrada extra urbana Mendolito Sottano, in Via Provinciale 85, piano terra.

L'immobile è ubicato nella zona territoriale omogenea "E", zona extra urbana, di verde agricolo del PRG del Comune di Santa Maria di Licodia, poco urbanizzata, in cui sono presenti principalmente appezzamenti di terreno.

ACCESSO.

Si accede all'immobile dalla Via Provinciale 85 da un cancello in ferro a doppia anta, carrabile e pedonale.

CONFINI.

L'immobile confina insieme al terreno:

- A nord con proprietà [REDACTED] ;



- A sud con stradella interpoderale;
- A est con la strada Provinciale;
- A ovest con con canale di irrigazione "Acqua Grande".

DATI CATASTALI.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Santa Maria di Licodia:

- Foglio 22, particella 273, sub 1, categoria A/3 (abitazione economica), classe 5, consistenza vani 4, piano terra, superficie catastale totale MQ 93, rendita catastale € 173,53;

L'immobile è intestato a [REDACTED] in quota di proprietà di 1/2 e [REDACTED] in quota di proprietà di 1/2 ,in regime di comunione legale di beni **DESCRIZIONE**

DELL' ABITAZIONE.

L'immobile, adibito a civile abitazione, è su un unico livello.

La tipologia edilizia è di abitazione singola con caratteristiche non di lusso.

a) L'edificio originario, realizzato senza titolo edilizio, ha una struttura portante in c.a, con copertura a doppia falda inclinata è stato costruito nel 1983.

Il 14/12/2001 è stata rilasciata dal Comune di Santa Maria di Licodia la concessione edilizia in sanatoria n. 163 sull'intero edificio.

b) L'edificio originario sanato è stato ulteriormente ampliato con la realizzazione di un vano cucina.



Per tale ampliamento è stata rilasciata la Concessione in sanatoria n.369 in data 18/12/2006.

c) I debitori nel 2007 hanno realizzato delle modifiche di distribuzione interna ed ulteriori ampliamenti di superficie con aumento di volumetria, non autorizzati, demolendo l'originario bagno e in parte un tramezzo di una camera, costruendo due camere da letto, una cucina abitabile, un disimpegno ai vani, un portico esterno con pilastri in muratura ed una tettoia esterna in legno e tegole che non rientra nella casistica di strutture amovibili perchè poggia su pilasti in muratura.

Gli ampliamenti realizzati dai debitori nel 2007 hanno la seguente superficie:

- Ampliamento ad uso abitativo: MQ 75;
- portico esterno: MQ 16;
- tettoia esterna: MQ 12.

Tutti i manufatti non sono sanabili perché l'immobile ricade in zona "E" di verde agricolo del PRG del Comune di Santa Maria di Licodia.

I manufatti realizzati abusivamente vanno demoliti e, pertanto, non verranno descritti.

Si accede all'originario immobile da un cancello in ferro, carrabile e pedonale.

L'originario immobile, su un unico livello, di MQ utili interni 60, internamente era così distribuito:

- N.1 Ingresso;



- N.1 soggiorno;
- N. 1 camera;
- N. 1 cucina abitabile;
- N.1 bagno;
- N.1 corridoio di disimpegno ai vani;
- N.1 corte esterna, di pertinenza ai vani e prospiciente la pubblica via;

L'altezza interna a soffitto era di MT 3.

FINITURE INTERNE.

La pavimentazione del tutto l'appartamento è in monocottura, cm 15x33.

La porta d'ingresso è in ferro.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato, con vetro camera e con persiane in ferro a battente, con lamelle mobili.

Non ci sono infissi interni.

Le pareti ed il soffitto sono tinteggiati con idropittura lavabile, tipo ducotone.

FINITURE ESTERNE.

La pavimentazione della corte esterna è in monocottura, cm 40x40, con fascia perimetrale in pietra lavica, la rimanente porzione di corte è destinata a giardino.

IMPIANTI.

L'impianto elettrico ed idrico sono sottotraccia e a norma di legge.

L'immobile non è provvisto di impianto di riscaldamento, ma



sono installate delle pompe di calore.

VIZI E DIFETTI.

In sede di sopralluogo non sono stati accertati vizi e difetti all'interno e all'esterno dell'immobile, a parte le modifiche di distribuzione interna e l'ampliamento del fabbricato.

Lo stato di conservazione dell'immobile è normale.

2. TERRENO.

Il terreno, ad oggi di MQ 900 utili, è adiacente all'abitazione.

Ha l'accesso diretto per mezzo di una scala in blocchi di cemento che ne consente il passaggio.

Il terreno non è coltivato, sono presenti degli alberi di ulivo e una vasca di raccolta dell'acqua.

CONFINI.

L'immobile insieme al fabbricato confina:

- A nord con proprietà [REDACTED] o ;
- A sud con stradella interpodereale;
- A est con la strada Provinciale;
- A ovest con con canale di irrigazione "Acqua Grande".

DATI CATASTALI.

L'immobile è censito al N.C.T. del Comune di Santa Maria di Licodia:

- Foglio 22, particella 274, agrumeto di classe 2, superficie MQ 1.359, reddito dominicale € 60,71, reddito agrario € 20,00.



PUNTO s).

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.

Qui di seguito l'esperto determina il più probabile valore di mercato degli immobili, oggetto della seguente procedura, adottando per l'abitazione due criteri di stima, precisamente:

- 1. Stima per analogia di mercato o sintetica;
- 2. Stima per capitalizzazione di reddito o analitica.

La media ponderata dei due valori di mercato stimati con i due criteri di stima adottati dà il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Qui di seguito si redige la stima con i due criteri di stima citati dell'abitazione originaria e, separatamente, del terreno.

A. ABITAZIONE.

1.STIMA PER ANALOGIA DI MERCATO O SINTETICA.

PREMESSA.

Con il presente criterio di stima viene determinato il più probabile valore di mercato di un immobile prendendo come riferimento le quotazioni al metro quadrato delle compravendite immobiliari effettuate nella zona in cui ricade lo stesso, la sua categoria catastale ed altri fattori che concorrono alla valutazione.

Tali fattori sono:

- Quotazioni al metro quadrato di immobili simili



ricadenti in zona;

- L'ubicazione dell'immobile che in questo caso è ricadente in zona territoriale omogenea "E", di verde agricolo del PRG e ricade in zona extra urbana, lontano dal centro abitato del Comune di Santa Maria di Licodia;
- L'epoca di realizzazione che è il 1983;
- La categoria catastale che è A/3 (abitazione economica);
- Le finiture interne ed esterne che sono normali;
- Lo stato di conservazione e manutenzione che è normale.

Tenendo conto dei fattori sopra descritti, l'esperto ritiene che il valore di mercato al metro quadrato dell'immobile originario, esclusi gli ampliamenti realizzati dai debitori, sia di €/MQ 600,00.

Per avere un esatto valore al metro quadrato dell'immobile è necessario applicare un coefficiente riduttivo relativo al suo stato di conservazione e manutenzione che, in questo caso, è normale.

Il coefficiente riduttivo relativo allo stato di conservazione e manutenzione è pari a 1.

Moltiplicando il valore al metro quadrato dell'immobile per il coefficiente riduttivo si ha:

$$\text{€/MQ } 600,00 \times 1 = \text{€/MQ } 600,00.$$

Il valore reale al metro quadrato dell'immobile originario, è di €/MQ 600,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE.



Il valore di mercato dell'immobile è dato dal valore al metro quadrato moltiplicato la superficie commerciale sommata a delle percentuali prestabilite dei vani accessori e delle pertinenze (cantina, terrazza, balconi, giardini etc.).

Il calcolo complessivo dei metri quadrati commerciali dell'immobile si avrà sommando:

- Superficie commerciale: MQ 80
- Lo 0,10 della superficie della corte di MQ 25: MQ 2,50;
- Lo 0,02 della rimanente superficie di MQ 300: MQ 6.

Sommando tutte le superfici si avrà quella complessiva dell'immobile da stimare, precisamente:

$MQ\ 80 + MQ\ 8,50 = MQ\ 90\ arr.to.$

Il valore di mercato dell'abitazione, esclusi gli ampliamenti, sarà dato da quello al metro quadrato moltiplicato la superficie commerciale sommata alle percentuali calcolate, precisamente:

$€/MQ\ 600,00 \times MQ\ 90 = €\ 54.000,00$.

CONCLUSIONI.

Il più probabile valore di mercato dell'abitazione, applicando il criterio di stima per analogia di mercato, è di **€ 54.000,00.**

2. STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO O ANALITICA

PREMESSA.

Il criterio di stima per capitalizzazione di reddito è un



procedimento matematico attraverso il quale è possibile rilevare l'andamento del mercato immobiliare.

Si procede rilevando il canone di locazione di immobili simili a quello oggetto di stima, si calcola il reddito netto annuo dell'immobile, trasformandolo, successivamente, in capitale attuale attraverso il saggio di capitalizzazione di reddito del reddito prodotto dall'immobile.

Con questo criterio di stima, il bene, vale quanto rende in un anno.

Premesso quanto sopra, l'esperto per il calcolo del canone di locazione ha come riferimento i canoni di locazione di immobili in zona, simili per caratteristiche, dimensioni, finiture.

Il canone locativo mensile dell'abitazione, già stabilito dal contratto di locazione, è di € 450,00.

REDDITO LORDO ANNUO.

Il reddito lordo annuo si ottiene moltiplicando il canone mensile per i dodici mesi dell'anno.

Si ha:

€/Mese 450,00 x n.12 mesi = € 5.400,00.

Il reddito lordo annuale è di € 5.400,00.

SPESE.

Al reddito lordo annuale vanno detratte le spese annue (manutenzione, servizi, assicurazioni etc.) che sono pari ad uno 0,30.

Si ha:



$$€ 5.400,00 \times 0,30 = € 1.620,00$$

Le spese annue da detrarre al reddito lordo sono pari a € 1.620,00.

REDDITO NETTO.

Il reddito netto annuo è dato dalla differenza del reddito lordo annuo meno le spese annue.

Si ha:

$$€ 5.400,00 - 1.620,00 = € 3.780,00.$$

Il reddito netto annuo è pari a € 3.780,00.

CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO.

Il reddito netto annuo viene capitalizzato moltiplicandolo per il saggio di capitalizzazione di reddito che è pari a 5

Si ha:

$$€ 3.780,00 \times 100/5 = € 75.600,00.$$

CONCLUSIONI.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile con il criterio di stima per capitalizzazione di reddito è pari ad € 75.600,00.

COMPARAZIONE DEI DUE CRITERI DI STIMA.

Comparando i valori di mercato stimati con i due criteri di stima adottati e facendo la media ponderata si ottiene il più probabile valore di mercato dell'appartamento.

I valori stimati con i due criteri sono:

- 1.Stima per analogia di mercato: € 54.000,00;
- 2.Stima per capitalizzazione di reddito: € 75.600,00.

La media ponderata dei due valori stimati darà il più



probabile valore di mercato dell'abitazione.

Si ha:

$\text{€ } 54.000,00 + 75.600,00/2 = \text{€ } 64.800,00$ arr.to.

Il più probabile valore di mercato dell'abitazione, alla data di oggi, è di **€ 64.800,00.**

B. APPEZZAMENTO DI TERRENO.

Si conferma la stima del terreno in € 1.000,00, in quanto non è coltivato e sono presenti degli alberi di ulivo.

Il valore del terreno, facente parte della procedura in oggetto, è pari ad **€ 1.000,00.**

CONCLUSIONI.

Il valore di stima complessivo degli immobili facenti parte della procedura esecutiva in oggetto,abitazione e terreno, è pari ad **€ 65.800,00.**

PREZZO BASE D'ASTA.

Al fine della vendita all'asta è necessaria una riduzione del 15% del valore stimato degli immobili, praticato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale indicati al punto j), pari ad € 2.900,00 e quelli di demolizione dei manufatti abusivi e di ripristino dello stato originario dei luoghi indicati al punto l) pari ad € 30.000,00.

Qui di seguito sono elencati il valore di mercato degli immobili,abitazione e terreno, la riduzione del 15% del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del



bene venduto e i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale.

Si avrà:

- Valore di mercato stimato degli immobili, abitazione e terreno: € 65.800,00;
- Mancanza di garanzia per vizi: 15% di € 65.800,00 = € 9.870,00;
- Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 2.900,00;
- Costi di demolizione e di ripristino: € 30.000,00.

Sottraendo dal valore stimato degli immobili i costi sopra indicati si avrà:

€ 65.800,00 - 9.870,00 - 2.900,00 - 30.000,00 = € 23.000,00
arr.to

CONCLUSIONI.

Il prezzo base d'asta degli immobili stimati, di proprietà dei debitori, è pari ad € 23.000,00.

PUNTO t).

Nel calcolo del prezzo base d'asta si è tenuto conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti pari ad 15% del valore stimato.

PUNTO u).

Piano di vendita.

Per quanto concerne l'opportunità di procedere alla vendita



in un unico lotto o in più lotti separati, l'esperto ritiene che gli immobili stimati vadano venduti in un unico lotto, in quanto il terreno è adiacente al fabbricato.

PUNTO v) .

Alla presente relazione di consulenza viene allegato il rilievo fotografico dei luoghi secondo le indicazioni del MOD.1.

PUNTO w) .

Nel presente procedimento i beni immobili sono intestati ed appartengono ai debitori, [REDACTED] [REDACTED] che hanno la quota di piena proprietà in ragione di metà per ciascuno, in regime di comunione legale dei beni. Pertanto non è necessaria la valutazione della quota di pertinenza.

PUNTO x) .

Nella presente procedura esecutiva non ci sono beni pignorati in quota e, pertanto, non è necessario un progetto di divisione in natura.

Tanto dovevo per l'incarico affidatomi.

ALLEGATI .

Gli allegati alla presente procedura esecutiva sono i seguenti:



- Verbale di sopralluogo;
- 1. Planimetria catastale dell'abitazione;
- 2. Planimetria dell'abitazione con indicate le modifiche interne difformità e la sagoma degli ampliamenti edilizi e della tettoia;
- 3. Foto aerea sovrapposta all'estratto di mappa con indicati gli ampliamenti e la tettoia realizzati dai debitori;
- 4. Visura catastale dell'abitazione;
- 5. Estratto di mappa;
- 6. Foto aerea sovrapposta all'estratto di mappa, particella 274 del terreno, occupata per una porzione dal fabbricato abusivo;
- 7. Foto aerea sovrapposta all'estratto di mappa, particella 274 del terreno, con indicata la superficie reale;
- 8. Visura catastale del terreno;
- 9. C.d.u. del terreno;
- 10) Concessione edilizia in sanatoria n. 163 del 14/01/2001 rilasciata dal Comune di Santa Maria di Licodia;
- 11) Concessione edilizia in sanatoria n. 369 del 18/12/2006 rilasciata dal Comune di Santa Maria di Licodia;
- 12) Contratto di locazione ad uso abitativo;
- Ricevuta di raccomandata ai debitori;
- Trasmissione a mezzo pec della relazione tecnica e degli allegati all'avvocato del creditore procedente;
- Rilievo fotografico dei luoghi.



Trecastagni lì, 13/08/2025

L'Esperto Stimatore

Architetto Alessandra Branciforti

Alessandra Branciforti

