TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE EE.II.

Sesta Sezione Civile

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Maria Angela Chisari

Proc. Esecutiva immobiliare n° 849/2014 R.G. Es.

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Perizia di Stima

C.T.U.

Ing. Magnano Diego

INCARICO

Con notifica per mezzo pec del 01/03/2017 e nomina del 27/02/2017, il sottoscritto Ing. Magnano Diego Michele, con studio in Via Pasubio, 18 - 95100 - Catania (CT), email dmmagnano@hotmail.com, PEC dmmagnano@pec.it, Tel. 095/376966, veniva nominato Esperto a termini del nuovo testo dell'art 569, 1° comma, c.p.c. dal G.O. Dott.ssa Maria Angela Chisari presso il Tribunale di Catania. Lo stesso si appresta alla disamina dei seguenti quesiti sottoposti:

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. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della 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. Verifichi, 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. 47/1985 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;

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 degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

m. Verifichi 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. Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

o. Verifichi 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. Accerti 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. 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).

r. 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;

s. Determini **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. **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;**

u. 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;

v. 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;

w. 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;

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 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.

****

SVOLGIMENTO DELLA CTU

PUNTO A) "IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI PIGNORATI" ...

Nella giornata del 28/03/2017, così come da raccomandata n°152986278902 alla presenza della sig.ra il sottoscritto svolgeva le operazioni peritali necessarie al fine di rispondere ai dati tecnici-estimativi-patrimoniali presenti nel mandato, presso il bene sito in via Plebiscito, 119 in Catania. L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento fa parte di un palazzo costruito intorno agli anni '30 del novecento costituito da tre piani fuori terra e sito lungo la parte bassa della via Plebiscito (numerazione inizia dalla via C. Colombo) all'incirca all'altezza del castello Ursino.

Con accesso condominiale dal numero civico 119 di via Plebiscito si attraversa un androne buio e fatiscente e superate un paio di rampe di scale si giunge all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

L'unità immobiliare confina a nord con la via Plebiscito, a ovest ed est con altre ditte, sud con aree a cortile di appartenenza di altre ditte e area condominiale.

L'appartamento è costituito da un grande soggiorno messo in comunicazione con un disimpegno che taglia la casa da nord a sud, e che collega le varie camere da letto, la cucina tinello e un grande bagno completo dei vari sanitari, doccia e vasca. Tutte le stanze sono finestrate con possibilità dei giusti rapporti aero-illuminanti e sono prospicienti sulla strada principale e su cortili privati e condominiali. La zona cucina-tinello, in particolare, si affaccia su un'ampia terrazza a livello di proprietà che permette un'importante sfogo all'unità immobiliare, viste le piccole dimensioni dei balconi lungo la via principale.

Dal rilievo del 28/03/2017 si sono riscontrate delle lievi differenze rispetto alla planimetria catastale.

Si nota una piccola variazione nella distribuzione degli spazi interni derivante dallo spostamento di un paio di tramezzi interni e una variazione su superfici esterne non residenziali. Rispetto alla planimetria catastale tali difformità non modificano lo stato e la consistenza dell'immobile. Entrambe saranno trattate più nello specifico nei punti urbanistici.

PUNTO B) "VERIFICHI LA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO" ...

Non si rilevano errori tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione, che risultano corrispondenti e pertinenti. Il pignoramento va a colpire la quota di proprietà del debitore esecutato.

PUNTO C) "VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE" ...

La sig.ra , in base alla dichiarazione di successione aperta il 29/12/2000, presentata il 06/06/2006 e registrata al volume 310 numero 8, diviene proprietaria per 1000/1000 dell'immobile riportato in catasto al fg. 69 part. 13038 sub 5 sito in via Plebiscito, 119 in Catania.

PUNTO D) "ACCERTI LA PROPRIETÀ DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE" ...

In base all'atto di compravendita del 13/02/1989 n°1149 di repertorio e n°345 raccolta, stipulato tra le parti e contro , viene compravenduto l'immobile sito in via Plebiscito, 119 a Catania al primo piano. Successivamente nel 2000, alla morte della sig.ra , l'immobile proviene all'esecutato, mediante dichiarazione di successione del 06/06/2006, registrata al volume 310 numero 8, (allegata alla perizia) in cui si evince la rinuncia del coniuge e la trasmissione alla figlia .

Si rileva tra gli atti presenti presso l'Agenzia delle Entrate, una seconda dichiarazione di successione testamentaria, stipulata con atto pubblico notarile presso il notaio Grassi Leonardo del 21/12/2010 con reg. gen. 69085 e reg. part. 44024 in cui si evince l'accettazione dell'eredità da in favore di , per la piena proprietà relativamente allo stesso bene iscritto nella proc. es. immobiliare e riportato in catasto al fg. 69 part. 13038 sub 5 sito in via Plebiscito, 119 in Catania (in allegato le ispezioni testamentarie).

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- ✓ Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- ✓ La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Catania, nel periodo di riferimento dal 01/10/1990 al 13/03/2017, risulta il seguente elenco sintetico delle formalità in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile:

Appartamento in via Plebiscito, 119 – Catania

1. Trascrizione dell'atto di compravendita del 13/02/1989, trascritto a Catania il 01/03/1989 al rep. 1149 - Pubblico Ufficiale Notaio Reina
   Atto di compravendita tra la sig.ra Di Paola e Cerami Carmela
2. Iscrizione del 14/02/1992 – Registro part. 821 Registro gen. 8430
   Pubblico ufficiale Grassi Fabrizio rep. 66951 del 13/02/1992

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

- Annotazione n°8135 del 02/08/2007 (cancellazione totale)

3. Iscrizione del 26/07/2007 – Registro part. 14973 Registro gen. 54463
   Pubblico ufficiale Geraci Giuseppa rep. 30297/11355 del 25/07/2007.
   Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per € 90.000,00 di cui € 45.000,00 per sorte capitale con una durata di 15 anni.

4. Trascrizione del 21/07/2008 – Registro part. 29078 Registro gen. 44672
   Pubblico ufficiale Ufficio del Registro rep. 8/310 del 02/03/2006
   Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione, per effetto della morte di [redacted] avvenuta nel 29/12/2000 è stata presentata il 02/03/2006 presso l'Ufficio del Registro di Catania successione con numero di repertorio 8/310/6 e successivamente trascritta presso l'Agenzia delle Entrate il 21/07/2008. La quota di proprietà [redacted] de cuius passa alla figlia [redacted] nata a Catania [redacted] per la piena proprietà relativamente all'immobile di via Plebiscito, 119, distinto in C.F. al fg 69 part. 13038 sub 5.

5. Trascrizione del 28/12/2010 – Registro part. 44024 Registro gen. 69085
   Pubblico ufficiale Grassi Leonardo rep. 5062/2013 del 21/12/2010
   Atto per causa di morte – accettazione espressa di eredità. Avviene l'accettazione eredità di [redacted], la cui morte è avvenuta il [redacted] in favore di [redacted] a [redacted] per la piena proprietà relativamente all'immobile di via Plebiscito, 119, distinto in C.F. al fg 69 part. 13038 sub 5.

6. Trascrizione del 27/08/2014 – Registro part. 23254 Registro gen. 31732
   Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario rep. 7827/2014 del 17/07/2014
   Atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili

PUNTO E) ... "SEGNALI L'INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA" ...

Si può procedere alla stima in quanto si è possesso di ogni documento tecnico-patrimoniale riguardante il bene oggetto di pignoramento.

PUNTO F) "ACCERTI SE SUL BENE GRAVINO ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI" ...

In base alle ricerche presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Catania si sono rilevate le seguenti iscrizioni pregiudizievoli da cancellare con un eventuale decreto di trasferimento.

Appartamento in via Plebiscito, 119 - Catania

- Iscrizione del 26/07/2007 – Registro part. 14973 Registro gen. 54463 Pubblico ufficiale Geraci Giuseppa rep. 30297/11355 del 25/07/2007. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per € 90.000,00 di cui € 45.000,00 per sorte capitale con una durata di 15 anni.

- Trascrizione del 27/08/2014 – Registro part. 23254 Registro gen. 31732 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario rep. 7827/2014 del 17/07/2014 Atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili

PUNTO G) "IDENTIFICAZIONE CATASTALE" ...

Per come riportato nella visura storica allegata del Catasto Urbano della provincia di Catania, i dati catastali sono corrispondenti agli atti. Il bene è definito univocamente dai seguenti identificativi:

Appartamento in via Plebiscito, 119 - Catania

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	13038	5	1	A/2	3	7 vani	149 mq e 142 mq aree scoperte	€ 668,81	1	

Si fa presente che l'aggiornamento della banca dati del Catasto a livello di visure, ha riportato una superficie catastale legata alle aree scoperte di mq 142,00 in modo errato, dal rilievo risulta poco più di 41,00 metri quadrati; così come la superficie interna risulta essere di circa 132,00 mq e non di 149,00 come riportato erroneamente nelle visure. La consistenza immobiliare del bene rilevato coincide con la planimetria in atti presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, si fa presente che rispetto allo stato odierno rilevato vi sono lievi variazioni legate ad una diversa distribuzione delle parti interne in seguito ad un intervento di ristrutturazione interna e di un ampliamento dell'ambiente terrazzo a livello (trattato più approfonditamente nei punti urbanistici). Le variazioni interne non modificano lo stato e la consistenza dell'immobile.

Altre superfici esterne ed interne di proprietà della ditta fisica esecutata non risultano né in planimetria catastale né fisicamente sui luoghi.

PUNTO H) "INDICHI LA DESTINAZIONE URBANISTICA" ...

Essendo un appartamento all'interno di un complesso immobiliare, del primo trentennio del 900 non è necessaria la produzione del certificato di destinazione urbanistica. L'unità immobiliare ricade nella zona A del PRG, zona centro storico di Catania.

PUNTO I) "ACCERTI... LA CONFORMITÀ ALLE VIGENTI NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA" ...

Dall'atto di proprietà del 13/02/1989 tra è emerso, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 40 della Legge n. 47 del 1985, che la costruzione dell'immobile oggetto di pignoramento sia iniziata in data anteriore al 01 settembre 1967:" *...(omissis)... Per le opere iniziate anteriormente al 1 settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo ... attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al ...*". Non avendo trovato altro presso gli uffici competenti in materia urbanistica e in base alla succitata legge si può attestare la regolarità con le vigenti norme in materia urbanistica-edilizia, riguardo al palazzo, ricadente in zona A del PRG, in cui insiste l'unità immobiliare.

In sede di rilievo, si sono riscontrate delle irregolarità urbanistiche inerenti alla parte di superficie non residenziale, individuabile nei balconi posti nella parte di cortile interno. Si è rilevato un prolungamento del balcone interno (zona tratteggiata nella planimetria dello stato di fatto) che ha comportato un maggiore apporzionamento di superficie destinata a terrazza a livello nella misura di circa 13.50 mq. Insistente su tale parte di terrazza è stata inoltre ricavata una veranda in struttura precaria avente una superficie di circa mq 9.44. Rispetto alla planimetria in atti al catasto urbano dal 1962 ad oggi si rileva inoltre, una diversa distribuzione degli spazi interni e delle destinazioni d'uso. In tal senso la ristrutturazione interna ha comportato una miglioria, rispetto alla planimetria in atti al catasto, a livello igienico-sanitario e alle superfici aero-illuminanti degli ambienti interni.

Non avendo trovato nulla di ufficiale presso il comune di Catania a nome delle ditte precedenti riguardo a queste discrepanze urbanistiche rilevate e possibile in caso di vendita in base al*l'art. 40 della L.47/85 – L. 724/94 e L. 323/03 stabilisce che: "... Nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge ....*". Grazie al succitato art. 40 possono essere entrambe ridefinite e risanate dall'eventuale aggiudicatario dei beni (e/o proprietario), presentando opportuna documentazione presso l'ufficio della Soprintendenza dei BB.CC.AA e l'ufficio del Comune di Catania.

Si può altresì, quantificare

- ✓ Per la veranda: una sanzione di € 1.000,00 come penale a cui aggiungere € 25,00 per mq riguardo alla veranda, ottenendo un costo complessivo di € (1.000,00 + 25,00 €/mq * mq 9.44) = € 1.236,00
- ✓ Per il prolungamento del terrazzino: una spesa di € 1.500,00 per istruire e sanare la parte di terrazzo ricavato su parte di cortile interno (spesa legata ai soli costi di costruzione essendo una superficie non residenziale).

PUNTO J) "IN CASO DI IMMOBILI ABUSIVI" ...

Il bene pignorato non rientra in tale caso.

PUNTO K) "VERIFICHI ... AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO" ...

Non vi sono istanze di condono presentate e/o problematiche inerenti a condoni.

PUNTO L) "IN CASO DI IMMOBILI ABUSIVI... OVE L'ABUSO NON SIA IN ALCUN MODO SANABILE" ...

Il bene pignorato non rientra in tale caso.

PUNTO M) "VERIFICHI ... DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI... GRAVANTI SUL BENE" ...

Non risultano esserci formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene. Appartiene alla zona A del PRG, definita come centro storico ma non risulta essere un palazzo di rilevanza storico-artistico con vincolo della sovrintendenza.

PUNTO N) "VERIFICHI ... DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI... CHE SARANNO CANCELLATI" ...

Non vi saranno cancellazioni di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale, non essendoci.

PUNTO O) "VERIFICHI ... GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO" ...

Gli immobili pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico. La proprietà odierna sul bene deriva da verificati atti di compravendita avvenuti nel corso degli anni e non derivante dai suddetti titoli in oggetto.

PUNTO P) "ACCERTI L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE" ...

Lo stabile non presenta un amministratore di condominio regolarmente iscritto alle associazioni nazionali riconosciute, ma è al momento regolamentato da accordi interni tra i proprietari dello stabile e pertanto ciò esclude eventuali procedimenti giudiziari condominiali relativamente al bene pignorato.

Dall'indagine condotta è risultato che non emergono spese straordinarie deliberate negli ultimi due anni (per come riferitomi dai condomini). Le spese di gestione annuali comprensive della luce, autoclave e spesa pulizia scala si aggirano all'incirca all'importo di € 600,00.

PUNTO Q) "ACCERTI SE I BENI PIGNORATI SIANO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI" ...

Il bene appartiene unicamente e in piena proprietà alla sig.ra [redacted]. Al momento è abitata dalla famiglia della sig.ra [redacted], dalla sig.ra [redacted] madre di entrambe le figlie e deceduta nel 29/12/2000. Vi risiede altresì anche il padre della sig.ra [redacted]. Non vi è alcun canone di locazione stabilito tra la parte proprietaria e la famiglia domiciliata. Si è in presenza di una formula di comodato d'uso gratuito del bene. La sig.ra [redacted] ha la residenza in tale domicilio.

PUNTO R) "ELENCHI E INDIVIDUI I BENI, EVIDENZIANDONE TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA" ...

L'appartamento oggetto di pignoramento si trova all'interno di un fabbricato di tre piani fuori terra realizzato ante 1967, per come riportato nell'atto notarile di compravendita (Foto 1 e 2). Esso si trova ai margini della borgata del centro storico di Catania, lungo la via Plebiscito a pochi passi dal Castello Ursino.

Questa è una zona ad alta densità edilizia caratterizzata da palazzi storici del primo ventennio del novecento, di tre/quattro piani fuori terra di pochi appartamenti ciascuno. Lo stabile ricade lungo la parte bassa della via Plebiscito a meno di un km dalla Piazza Duomo, in un contesto comunale ricco di botteghe rionali e di opifici, vicino alla storica pescheria e del mercato rionale catanese, nonché a pochi passi dal castello Ursino, zona ampiamente rivalutata artisticamente negli ultimi a questa parte. Il quartiere in cui insiste il fabbricato risulta essere ben servito commercialmente e asservito dai servizi pubblici.

Come per molti stabili di quell'epoca presenta, una struttura piuttosto squadrata ed essenziale nelle rifiniture nella parte esterna, mentre nelle parti che costituiscono gli interni degli immobili sono presenti ampi e alti vani che permettono una maggiore vivibilità e fruibilità rispetto agli standard odierni.

Superato un androne condominiale in condizioni fatiscenti, si accede direttamente all'unità immobiliare pignorata situata al piano primo, (non è presente alcun ascensore condominiale). Si ha un corridoio che funge da disimpegno (foto 3 e 4) e che mette in comunicazione sul lato destro, un ampio soggiorno (foto 5 e 6) e una camera (foto 10 e 11) entrambi prospiciente sulla via Plebiscito e sul lato sinistro, una camera matrimoniale (foto 7) e un bagno completo dei sanitari, vasca e doccia (foto 8 e 9). Dirimpetto all'ingresso invece si ha un vano cucina-tinello stretto e lungo (foto 12 e 13) che funge da filtro per un'altra camera da letto (foto 14 e 15) e per il lato veranda insistente su ampia e articolata terrazza a livello che permette all'appartamento un comodo sfogo sul lato interno (foto 16, 17 e 18).

Lo stato dell'appartamento al momento del sopralluogo si presentava in buone condizioni di vivibilità e di stato.

Pitturazione in ducotone di vari colori a seconda degli ambienti. I vani adibiti ai servizi e alla cucina sono tutti piastrellati con mattonelle in ceramica bianca. Pavimento nell'appartamento in gres di colore mattone nella zona cucina e negli altri ambienti si fa uso di una mattonella chiara. Non si rilevano particolari rifiniture e/o rivestimenti interni. Impianto elettrico risalente agli anni novanta, caldaia a gas posta in terrazza. Climatizzatori nelle camere. Infissi esterni in alluminio anodizzato standard.

PUNTO S) "DETERMINI IL VALORE DI CIASCUN IMMOBILE" ...

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare si è condotto un procedimento diretto (o sintetico).

La stima sintetica comparativa si basa sul confronto di valori unitari di mercato tra l'immobile oggetto di valutazione con beni aventi caratteristiche similari nella zona di riferimento. Per il bene pignorato si è applicato tale procedimento.

Appartamento in via Plebiscito, 119 - Catania

Al fine di ottenere gli esatti importi si è proceduto altresì al calcolo della superficie commerciale convenzionale, in base alla tabella UNI 10750/2005 che tiene conto della somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e del 50% dei muri esterni perimetrali, a cui si aggiungono il 25% delle superfici esterne come balconi, terrazze e cortili e il 60% delle superfici delle verande.
Si ottiene che, come da successiva tabella, altresì allegata alla planimetria dello stato di fatto, le superfici rilevate risultano così distribuite:

Superfici interne		
Camera 1	mq	18.04
Camera 2	mq	19.13
Camera 3	mq	19.15
WC	mq	7.92
K - Tinello	mq	22.62
Soggiorno	mq	31.04
Disimpegno	mq	14.88
Totale	**mq**	**132.78**
Superfici esterne		
Veranda	mq	9.44
Balconi e Terrazzo	mq	32.19

Pertanto la superficie commerciale sarà data dalla seguente operazione:

Sup.comm. = (132,78*1+25%*32.19+60%*9.44) = **mq 146,49**

Appartamento in via Plebiscito, 119 - Catania

Da una specifica indagine di mercato presso alcune agenzie immobiliari della zona e dalla consultazione dei più recenti dati pubblicati dell'osservatorio immobiliare (OMI), relative alle unità immobiliari simili per caratteristiche alla zona in questione, è emerso che si ha il valore commerciale di €/mq 1.200,00.
Il valore assunto considera

- che il bene fa parte di una palazzo, in un buon stato conservativo a livello di facciate esterne,
- che è rientrante nella parte bassa di via Plebiscito a pochi passi dal Castello Ursino, in una zona turistico-ricettiva,

- che il bene è situato in un quartiere ben organizzato da un punto di vista commerciale e di servizi pubblici,
- che non presenta rilevanti problematiche urbanistiche,
- ed infine, che l'appartamento si presenta in buon stato conservativo e di vivibilità.

- ***Unità immobiliare sita in via Plebiscito, 119 - Catania***

  (Superficie comm. Valore di mercato)*

  *(mq 146,49 * €/mq 1.200,00)* = € 175.788,00

A cui bisogna detrarre le eventuali spese per la regolarizzazione della veranda esterna e del prolungamento del balcone interno, stimate nell'importo di € 2.736,00. Pertanto € (175.788,00 – 2.736,00) = € 173.052,00

Pertanto, la stima del più probabile valore di mercato = € 173.052,00

PUNTO T) "TENGA CONTO DELLA RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE" ...

Si tiene conto di una riduzione del prezzo di mercato suindicato, dovuta ad un'assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, nella misura del 15% del valore stimato.

Stima del valore di mercato = € (173.052,00 – 15%*173.052,00) = € (173.052,00 – 25.957,80) =

Stima *ridotta* del bene = € 147.094,20

Approssimando si ha un valore del bene di € 147.000,00

PUNTO U) "INDICHI L'OPPORTUNITÀ DI PROCEDERE ALLA VENDITA IN UNICO LOTTO" ...

Si è nel caso di un unico bene pignorato.

PUNTO V) "ALLEGHI IDONEA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA" ...

In allegato è presente opportuna documentazione fotografica del bene pignorato nonché planimetria catastale e dello stato di fatto.

PUNTO W) "ACCERTI NEL CASO SI TRATTI DI BENE INDIVISO" ...

Il bene appartiene unicamente e in piena proprietà (1000/1000) alla persona di [redacted].

PUNTO X) "NEL CASO IN CUI SIANO PRESENTI PIÙ BENI PIGNORATI" ...

Si è nel caso di un unico bene pignorato indivisibile, avente unico accesso dal corpo scala condominiale da via Plebiscito, 119.

****

CONCLUSIONI

In conclusione, il bene oggetto di stima di proprietà della Sig.ra non presenta problematiche urbanistiche di rilievo, le discrepanze rilevate sono state contabilizzate e decurtate dalla stima effetuata. Il bene ricade in zona A del PRG.

Si fa presente che è stata rilevata una doppia successione testamentaria del bene esecutato:

- una del 2006 a nome (l'immobile proviene all'esecutato, mediante dichiarazione di successione del 06/06/2006, registrata al volume 310 numero 8) (atti allegati);
- una del 2010 a nome (dichiarazione di successione testamentaria, stipulata con atto pubblico notarile presso il notaio Grassi Leonardo del 21/12/2010 con reg. gen. 69085 e reg. part. 44024 in cui si evince accettazione dell'eredità da in favore di a Catania, per la piena proprietà relativamente allo stesso bene iscritto nella proc. es. immobiliare e riportato in catasto al fg. 69 part. 13038 sub 5 sito in via Plebiscito, 119 in Catania)(atti allegati).

Dalle indagini su valori di compravendita della zona si evince il valore di mercato di:

Appartamento in via Plebiscito, 119 - Catania

Il valore di mercato stimato per il bene è di € 173.052,00

Tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene si ottiene un valore decurtato e approssimato a € 147.000,00

****

Si allegano alla presente CTU:

- Visure storiche catastali;
- Estratto di mappa;
- Planimetria Catastale;
- Rilievo dello stato di fatto;
- Ispezione ipotecaria presso la conservatoria dei RR.II.;
- Ispezione testamentaria presso la conservatoria dei RR.II.;
- Documentazione fotografica;
- Verbale di sopralluogo.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Catania, li 12/04/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Magnano Diego Michele

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI

Giudice: Dott.ssa Maria Angela Chisari

Proc. N. R.G. 11200/2023

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Perizia integrativa

C.T.U.

Ing. Magnano Diego

Firmato Da: MAGNANO DIEGO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 313c9a8db25b53ea580c28f964e472fe

INCARICO

Con notifica per mezzo pec del 17/09/2024 e nomina del 16/09/2024, il sottoscritto Ing. Magnano Diego Michele, con studio in Via Pasubio, 18 - 95100 - Catania (CT), email dmmagnano@hotmail.com, PEC dmmagnano@pec.it, veniva nominato Esperto a termini del nuovo testo dell'art 569, 1° comma, c.p.c. dal Giudice Dott.ssa Maria Angela Chisari presso il Tribunale di Catania. Lo stesso si appresta alla disamina dei seguenti quesiti sottoposti:

A. Precisi il consulente se il bene pignorato in comproprietà è divisibile in natura;

B. In tal caso provveda a predisporre un progetto di divisione per quote materiali di detto immobile, con eventuali conguagli in danaro;

C. Ove il bene non sia comodamente divisibile, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il suo attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;

D. Accerti quant'altro utile o necessario all'espletamento dell'incarico;

premesso che con notifica per mezzo pec alle parti, il sottoscritto comunicava data di sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi.

In tale data, si verificava la consistenza immobiliare e/o di ulteriori difformità nel trascorso tempo. Pertanto, a maggior integrazione e specifica della CTU del 2017 si precisa:

PUNTO A) "PRECISI IL CONSULENTE SE IL BENE PIGNORATO IN COMPROPRIETÀ È DIVISIBILE IN NATURA" ...

PUNTO D) "ACCERTI QUANT'ALTRO UTILE O NECESSARIO ALL'ESPLETAMENTO DELL'INCARICO" ...

La consistenza immobiliare rilevata e riportata negli allegati della precedente CTU, permette in linea teorica un frazionamento del bene in due unità immobiliare e pertanto, in linea teorica si allegherà alla presente una suddivisione progettuale di due costituenti e potenziali unità immobiliari, che verranno chiamate Sub A (retinato in verde) e Sub B (retinato in rosso).

Corre l'obbligo specificare, in virtù delle difformità edilizie, già rilevate nel 2017, sviscerare maggiormente l'iter, le tempistiche e i costi sanatori da affrontare, qualora si volesse perseguire tale soluzione tra le parti in causa.

Ad oggi, le irregolarità urbanistiche, rispetto alla planimetria catastale, sono derivanti sia dalla presenza di un maggior apporzionamento di un terrazzino interno, di una veranda (insistente proprio su tale prolungamento) e di una diversa distribuzione degli spazi interni che interessa anche parti strutturali.

Tali irregolarità comportano, anche alla luce, della nuova normativa vigente, la presentazione di una SCIA e di una CILA in sanatoria (art. 20 l.r. 4/2003 in merito alla realizzazione della veranda) e mediante un iter burocratico presso gli uffici del Genio Civile, della Sovrintendenza e dell'ufficio urbanistica si possono rettificare tali difformità.

Firmato Da: MAGNANO DIEGO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 313c9a8db25b53ea580c28f964e472fe

Il costo di tali spese, è valutabile in € 3.000,00 per le sanzioni derivanti dalle sanatorie a cui aggiungere la spesa dell'espletamento del tecnico in € 2.500,00. Si prevede una tempistica non inferiore ai 6 mesi.

Successivamente, una volta sanato l'attuale stato dei luoghi, si potrà presentare un progetto di frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni, che porterà a due unità immobiliari distinte, identificate da due nuovi sub, che per l'appunto in tale sede chiameremo sub A e sub B.

I costi di massima del frazionamento si possono dividere in due gruppi:

- i costi tecnici e amministrativi, legati all'espletamento della pratica, dei diritti di segreteria e di presentazione nei vari uffici (Genio Civile, Ufficio urbanistica e Catasto) quantificabili in circa € 4.500,00 e
- le spese edili per il realizzo del progetto di frazionamento, maggiormente specificate nel punto successivo.

Pertanto, alla stima successiva dei due potenziali sub dovranno essere decurtate tali somme in egual parte per consentire alla formazione dei due lotti. Si prevede una tempistica non inferiore ai 6 mesi.

Infine, si segnala, che non essendoci la fattibilità di usufruire dell'attuale ingresso esistente, per entrambe le unità immobiliari nasciture, sarà necessaria far istanza al condominio di via Plebiscito, 119, per la formazione di un nuovo accesso dante su vano scala condominiale, in modo da permettere e garantire gli accessi agli appartamenti.

PUNTO B) "IN TAL CASO PROVVEDA A PREDISPORRE UN PROGETTO DI DIVISIONE" ...

Il progetto di divisione è allegato alla presente, congiuntamente alla situazione catastale e allo stato di fatto.

L'attuale consistenza immobiliare permette di costituire due appartamentini composti da un open space in cui insistono ingresso, cucina e soggiorno entrambi aggettanti con sfogo esterno su balcone o terrazzino pertinenziale, collegata ad una zona disimpegno che unisce la zona servizi (lavanderia, ripostigli e WC), e l'unica camera da letto.

Di seguito vengono riportati i metri quadrati ad uso residenziale e i metri quadrati delle porzioni esterne.

Sub A – retinato in verde – superfici interne

Camera A	mq	19.15
WC	mq	4.50
K/soggiorno A	mq	31,05
Disimpegno	mq	8,15
Lav/ripostiglio	mq	2.60
Totale sup. interne	**mq**	**65,45**

Firmato Da: MAGNANO DIEGO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 313c9a8db25b53ea580c28f964e472fe

Sub A - Superfici esterne

Balconi	mq 7.15

Pertanto la superficie commerciale sarà data dalla seguente operazione:

Sup.comm. = (65,45*1+25%*7,15) = **mq 67,25**

Sub B – retinato in rosso – superfici interne

Camera B	mq 18,05
WC	mq 7,90
K/soggiorno B	mq 24,80
Disimpegno	mq 6,75
Totale sup. interne	**mq 57,50**
Veranda	mq 9,45

Sub B - Superfici esterne

Balconi	mq 23,90

Pertanto la superficie commerciale sarà data dalla seguente operazione:

Sup.comm. = (57,50*1+25%*23,90+ 60%*9,45) = **mq 69,15**

In base al prezziario regionale vigente della regione Sicilia è possibile identificare le macro lavorazioni necessarie per la loro costituzione. Si riportano sinteticamente:

Formazione di tramezzature e chiusura delle attuali porte di collegamento, formazione delle tracce a pavimento e a pareti per la realizzazione dei due nuovi impianti idrici, gas, clima, elettrici e di scarico reflui (verificandone le adeguate pendenze di scarico), in modo che siano autonomi e indipendenti.

Tale lavorazione prevedrà lo svellimento del pavimento, del massetto e la successiva ricostituzione degli stessi con la fornitura e posa in opera di nuova pavimentazione e delle soglie, ove necessitino. Fornitura e posa in opera di nuovi infissi interni e di porta d'ingresso per appartamento sub A, fornitura e posa in opera di nuovo set sanitari per WC A. Infine, intonacatura e pitturazione delle zone interessate dagli interventi, in modo da poter completare l'iter burocratico con relativa ricatastazione e il rilascio delle opportune certificazioni degli impianti per l'ottenimento della SCA (segnalazione certificata di agibilità) dei sub nascenti.

Il costo di tali opere è quantificabile in circa € 30.000,00 escluso di IVA secondo legge.

Pertanto, al costo di € 4.500,00 dei diritti di segreteria ed espletamento burocratico del tecnico incaricato, sarà necessario aggiungere un costo di circa € 30.000,00 oltre IVA secondo legge.

Firmato Da: MAGNANO DIEGO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 313c9a8db25b53ea580c28f964e472fe

Ad oggi, la compravendita immobiliare per tale tipologia di metratura, delle caratteristiche commerciali e turistiche della zona, nonché nell'ipotesi di una adeguata ristrutturazione interna, permette di avere un valore di mercato di €/mq 1.400,00, pertanto si avrebbe che

Per il Sub A = *(mq 67,25 * €/mq 1.400,00)* = € 94.150,00
Per il sub B = *(mq 69,15 * €/mq 1.400,00)* = € 96.810,00
Quindi nell'ottica di un procedimento di sanatoria e di un successivo progetto di frazionamento immobiliare i costi di massima da decurtare ad ambo i sub costituenti sono: (5.500,00 + 4.500,00 + 30.000,00 + 3.000,00 IVA secondo legge) = € 43.000,00/2 = €/cad 21.500,00

- **Per il Sub A** = *(mq 67,25 * €/mq 1.400,00)* = € 94.150,00 - € 21.500,00 = € 72.650,00 approssimabile ad un valore di **€ 72.000,00**

- **Per il sub B** = *(mq 69,15 * €/mq 1.400,00)* = € 96.810,00 - € 21.500,00 = € 75.310,00 approssimabile ad un valore di **€ 75.000,00**

PUNTO C) "OVE IL BENE NON SIA COMODAMENTE DIVISIBILE" ...

Il bene è teoricamente divisibile, per come espresso e dettagliato nei punti precedenti.

Tenendo conto che il bene fa parte di un palazzo, in un buon stato conservativo a livello di facciate esterne, che è rientrante nella parte bassa di via Plebiscito a pochi passi dal Castello Ursino, in una zona turistico-ricettiva in fase di continua espansione, che è situato in un quartiere ben organizzato da un punto di vista commerciale e di servizi pubblici e che l'appartamento ancora oggi si presenta in buon stato conservativo e di vivibilità.

Pertanto per tutto ciò premesso, da una rianalisi dei prezzi di compravendita della zona e della verifica delle attuali tabelle OMI e in base alle consistenze rilevate nella sua globalità si ha un valore di mercato di €/mq 1.200,00:

(Superficie comm.* Valore di mercato)
(mq 146,50 * €/mq 1.200,00) = € 175.788,00
A cui vanno decurtati i costi di sanatoria quantificati in € 5.500,00
Pertanto € (175.788,00 - 5.500,00) = € 170.288,00
E tenendo conto di una riduzione del prezzo di mercato suindicato, dovuta ad un'assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, nella misura del 15% del valore stimato si ha

Stima del valore di mercato = € (170.288,00 – 15%*170.288,00) = € (170.288,00 – 25.543,20) =

Stima *ridotta* e *approssimata* del bene nel suo complessivo di € 144.000,00

Firmato Da: MAGNANO DIEGO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 313c9a8db25b53ea580c28f964e472fe

CONCLUSIONI

In conclusione, a maggior specifica e dettaglio alla CTU del 2017, in linea teorica è possibile avere un frazionamento del bene in due unità immobiliare: Sub A (retinato in verde) e Sub B (retinato in rosso). Per poter sviluppare un progetto di frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni, sarà necessario intraprendere una procedura di sanatoria dello stato di fatto a cui seguirà l'effettivo progetto di frazionamento e del suo realizzo.
Si prevedono dei costi di massima da decurtare ad ambo i sub costituenti di €/cad 21.500,00 che portano ad una stima per il sub A di € 72.000,00 e per il sub B di € 75.000,00.
Infine, nell'ottica della vendita in unico lotto la stima ridotta e approssimata del bene è di € 144.000,00.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Catania, li 17/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Magnano Diego Michele

****

OSSERVAZIONE DELLE PARTI

Trasmessa la superiore relazione alle parti in data 18/12/2024 e non avendo le varie parti in giudizio formulato osservazioni in merito. Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la perizia definitiva oltre gli allegati necessari e le ricevute di trasmissione della relazione preliminare presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Catania, li 22/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Magnano Diego Michele

Firmato Da: MAGNANO DIEGO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 313c9a8db25b53ea580c28f9f64e472fe