

Tribunale di Catania
Sezione Sesta Civile
Esecuzioni immobiliari

Ill.mo Sig. G.E. Dott. Francesco Lentano

Esecuzione immobiliare n. 845/2019 R.G.Es.

Promossa da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

Per procura: Juliet S.p.A.

contro Debitori Esecutati

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA
PROCEDURA ESECUTIVA**



INDICE

Premessa:	pag. 3
Operazioni peritali:	pag. 3
Risposte ai quesiti del mandato:	pag. 4
Identificazione dei beni pignorati:	pag. 4
Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:	pag. 10
Verifica della proprietà in capo al debitore:	pag. 10
Provenienza dei beni e continuità delle trascrizioni:	pag. 11
Formalità gravanti sui beni:	pag. 13
Identificazione catastale:	pag. 15
Destinazione urbanistica:	pag. 16
Verifica della conformità urbanistico-edilizia:	pag. 17
Possibilità di sanatoria:	pag. 19
Oneri economici per l'eventuale demolizione delle opere abusive:	pag. 22
Spese fisse di gestione e manutenzione degl'immobili:	pag. 24
Uso attuale degli immobili:	pag. 25
Elementi utili per le operazioni di vendita:	pag. 25
Determinazione del valore di mercato dei beni:	pag. 32
Scheda lotti predisposti per la vendita	pag. 41
Conclusioni	pag. 48
Allegati:	pag. 59



PREMESSA

Il sottoscritto, dott. agr. Giuseppe Di Blasi, con studio in Catania, Via Aloï, 11, in ottemperanza alla nomina di esperto, ricevuta dal G.E. Dott. Francesco Lentano in data 03/09/2021, ha prestato giuramento il giorno 10/09/2021.

I quesiti richiesti dal mandato sono quelli elencati nel Verbale di conferimento di incarico di stima e di giuramento e verranno citati prima di ogni relativa risposta espressa dallo scrivente.

OPERAZIONI PERITALI

Le parti sono state regolarmente convocate, a mezzo PEC parte procedente e a mezzo raccomandata A/R parte esecutata, ma nel corso dei sopralluoghi è stata presente soltanto parte esecutata.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio, alle ore 9.00 del giorno 25/09/2021, al civico 3 di Via Alessandro Manzoni, ad Acireale (CT) e i rilievi sui luoghi sono stati ultimati alle ore 11.10.

Gli accertamenti sono continuati presso gli Uffici Tecnici e Urbanistici del Comune di Acireale (CT) e presso Il Catasto e la Conservatoria Immobiliare dell'Agencia del Territorio di Catania, allo scopo di verificare eventuali difformità o irregolarità rispetto a quanto riscontrato nel corso dei sopralluoghi.

Ciò premesso, con i dati rilevati in loco, con quelli esistenti agli atti ed altri, recepiti presso vari Uffici ed Enti pubblici, si procede a dare risposta ai quesiti contenuti nel mandato.



RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO.

Risposta al quesito “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.

Gli immobili pignorati sono stati identificati e, di seguito, se ne descrivono le caratteristiche relativamente ai dati catastali riscontrati, nonché alle risultanze emergenti dai documenti ottenuti dai pubblici uffici e dagli accertamenti espletati nei sopralluoghi:

1) Abitazione sita in Via Alessandro Manzoni di Acireale, posta al piano terzo senza ascensore:

avente consistenza di 7,5 vani e una superficie catastale pari a 130 m², che si riduce a 127 m² escludendo le aree scoperte.

Negli atti viene riportata come ricadente in Via Pizzo, mentre in realtà si trova ubicata in Via Alessandro Manzoni, 3.

Dati catastali					
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Rendita
60	382	8	A/3	2	Euro 240,15



- 2) **Abitazione di tipo civile, sita in Via Loreto n. 16, posta al piano secondo:**

avente consistenza di 3,5 vani e una superficie catastale pari a 97 m², che si riduce a 88 m² escludendo le aree scoperte.

Dati catastali					
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Rendita
54	369	6	A/2	5	Euro 180,76

- 3) **Autorimessa, sita in Via Loreto, 16, sub 30, posta al piano sotterraneo:** avente una superficie catastale pari a 19 m².

Dati catastali					
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Rendita
54	369	30	C/6	5	Euro 53,970

- 4) **Autorimessa, sita in Via Loreto, 16, sub 31, posta al piano sotterraneo:** avente una superficie catastale pari a 33 m².

Dati catastali					
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Rendita
54	369	31	C/6	4	Euro 80,10



Descrizione dello stato dei luoghi:**Abitazione di Via Alessandro Manzoni, 3 (in atti Via Pizzo) –
Acireale:**

trattasi di un appartamento composto da cinque vani ed accessori, sito al terzo piano, senza ascensore, della palazzina 6, scala B, interno 8, confinante a nord con area su cortile di pertinenza dell'immobile posto a piano terra sul lato della via Manzoni; ad est con il vano scale e con altro appartamento del piano; a sud con area su altro cortile di pertinenza a piano terra e ad ovest con altro appartamento di altra scala.

È censita al Catasto Fabbricati al mappale 382 subalterno 8 del foglio 60 di Acireale, avente una consistenza di 7,5 vani e una superficie catastale pari a 130 m², che si riduce a 127 m² escludendo le aree scoperte.

Nell'edificio si accede dal civico 3, attraverso un portone d'ingresso a due ante, in ferro con vetrate, e percorse le scale fino al terzo piano, si giunge alla porta d'ingresso dell'appartamento.

Da essa si accede ad un disimpegno che comunica a sud con la cucina in muratura, ad est con una camera che ha un'apertura su un balcone posto a sud e con corridoio; a nord con bagno e lavanderia e a nord-ovest con altra camera. La stanza posta a nord-ovest e la lavanderia danno su un balcone sito a nord dell'appartamento, nel quale sono stati realizzati: un piccolo box da 0,85 m² ad ovest del ballatoio e una veranda da 1,90 m², ad est dello stesso, avente due



porte comunicanti con la lavanderia e con la parte scoperta del balcone.

Percorrendo il corridoio, in direzione est, dopo la lavanderia, seguono il bagno, altre tre camere e, infine, un ripostiglio.

Le stanze che non comunicano con i balconi ed il bagno sono tutte dotate di finestra. L'appartamento è in discrete condizioni abitative, ha un'altezza media di tre metri, presenta realizzazione parziale di impianto di riscaldamento a termosifoni (mancano radiatori e caldaia); sono, invece, presenti condizionatori e uno scaldabagno a gas. È, inoltre, installato un impianto d'allarme non in uso. Ha infissi in alluminio anodizzato, mattonelle in gres porcellanato; la copertura della palazzina è a terrazza.

Gli impianti idrico ed elettrico risultano essere a norma.

Uso rilevato e possesso: l'immobile risulta non abitato ed in possesso dei **Debitori Esecutati 1 e 2**.

Abitazione di Via Loreto, 16 – Acireale (una via privata, nella quale si accede da Via Saru Spina):

trattasi di un appartamento composto da tre vani ed accessori, sito al primo piano (terzo piano fuori strada, rispetto la passerella d'ingresso pedonale condominiale), del fabbricato denominato "Sicor Gamma", dotato di ascensore.

L'abitazione confina ad ovest con appartamento di terzi, con vano scala condominiale e con area soprastante terrazza di proprietà altrui; ad est con altro appartamento di terzi e con area soprastante



cortile di altri proprietari; a sud con aree soprastanti cortili, terreni, corpi e appartamento di terzi; infine, a nord con vano scala condominiale, terreno e appartamento di terzi.

È censita al Catasto Fabbricati al mappale 369 subalterno 6 del foglio 54 di Acireale, piano secondo, avente 3,5 vani catastali e una superficie catastale pari a 97 m², che si riduce a 88 m² escludendo le aree scoperte.

Nell'edificio si accede da un portoncino d'ingresso a due ante, in ferro e vetro, posto su un terrazzo (al piano primo fuori strada), dal quale si giunge in un pianerottolo che ospita il piano scale e l'ascensore.

Oltrepassata la porta d'ingresso dell'appartamento, si accede ad un disimpegno che comunica a nord con la cucina e il bagno; a ovest con un salone che conduce ad altre due stanze contrapposte, dotate ciascuna di balcone; a est con la lavanderia che immette in un lungo balcone semi perimetrale, parzialmente verandato su lato orientale.

Tale balcone, risulta essere più lungo di circa due metri verso sud, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale.

L'appartamento ha un'altezza media di tre metri, è in discrete condizioni abitative; è dotato di termosifoni, anche se non utilizzati, ma mancante di caldaia; vi sono installati e funzionanti dei climatizzatori. Ha infissi in legno e mattonelle in gres porcellanato, mentre la copertura è con tetto a tegole alla marsigliese.



E', altresì, dotato di impianto d'allarme con sirene interne ed esterne.

Uso rilevato e possesso: l'immobile risulta abitato ed in possesso dei **Debitori Esecutati 3 e 4**.

Autorimessa di via Loreto al sub 30 della particella n 369:

posta al piano cantinato (secondo piano sotto strada) della palazzina, ha una superficie catastale di 19 m². È dotata di impianto elettrico.

Confina ad ovest con corridoio condominiale che conduce ai garage, a nord e a sud con spazi condominiali e ad est con altro garage di proprietà dei Debitori Esecutati 3 e 4, anch'esso oggetto del procedimento espropriativo in esame.

Con quest'ultimo immobile, risulta essere stata unificata, mediante incorporamento di uno spazio condominiale quadrangolare di circa 9 m² in assenza di autorizzazione. L'autorimessa è piastrellata e ha la chiusura, in comune con l'altro garage con cui è stata unita, con porta metallica a tre ante.

Uso rilevato e possesso: Il bene è in possesso ed uso da parte dei **Debitori Esecutati 3 e 4**.

Autorimessa di via Loreto al sub 31 della particella n 369:

posta al piano cantinato (secondo piano sotto strada) della palazzina, ha una consistenza di circa 33 m². È dotata di impianto elettrico.



Confina ad ovest con l'altro garage di proprietà dei Debitori Esecutati, precedentemente descritto e col quale risulta unificato, a nord e a sud con proprietà di terzi, ad est con terrapieno.

L'autorimessa è piastrellata e ha la chiusura, in comune con l'altro garage con cui è stata unita, con porta metallica a tre ante.

Uso rilevato e possesso: Il bene è in possesso ed uso da parte dei Debitori Esecutati 3 e 4.

Risposta al quesito "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.

Si attesta che i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corrispondenti tra loro e che il procedimento ha colpito le quote appartenenti ai Debitori Esecutati che sono proprietari dei beni oggetto della procedura esecutiva.

Risposta al quesito "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 ab-



bia 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 delle denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi.

- L'immobile sito in Via Alessandro Manzoni, 3 (in atti Via Pizzo) appartiene per ½ all'Esecutato 1 e per metà all'Esecutato 2, tra loro ex coniugi, che lo avevano acquistato in regime di separazione dei beni.
- Gli immobili ubicati in Via Loreto, appartengono agli Esecutati 3 e 4 che sono coniugi e li hanno acquistati in modo congiunto e indiviso.

Risposta al quesito “d”: accertare l'esatta provenienza dei beni, 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.

Gli immobili oggetto di esecuzione forzata risultano pervenuti ai Debitori per i seguenti atti di vendita:

- L'abitazione di Via Manzoni (in atti Via Pizzo) è pervenuta ai Debitori Esecutati 1 e 2 per acquisto con atto notarile in data 16/04/2009 a rogito del notaio Rita De



Rubertis, n. 3213 di Repertorio e n. 1924 di Raccolta. Ai venditori l'immobile era pervenuto per atto di compravendita del 05/05/2000, rogato dal Notaio Ivan Basso di Acireale con Repertorio n. n. 32579, trascritto il 12/05/2000 ai nn. 16224/12029.

Tale immobile, a sua volta, era pervenuto ai venditori tramite atto di compravendita del 03/12/1992 a rogito del notaio Antonio D'Amico di Zafferana Etnea (CT), con Repertorio n. 55485, trascritto il 04/12/1992 ai nn. 45888/33274.

- L'abitazione e il garage ubicati in Via Loreto e individuati con il n. di particella 369 del Foglio 54 di Acireale e con i rispettivi sub nn. 6 e 30, sono stati acquistati dai Debitori Esecutati 3 e 4 con atto notarile del dott. Francesco Tropea di Acireale, rogato in data 19/04/1984, n. di Repertorio 35540 e n. 16402 Progressivo. Per tali immobili è stata verificata la produzione dell'atto di acquisto che figura tra gli allegati alla presente relazione di CTU.
- Il garage, anch'esso sito in Via Loreto e distinto con il sub. n. 31 è stato acquistato dai Debitori Esecutati 3 e 4 con atto di compravendita del 02/08/2006, a rogito del notaio Antonio D'Amico di Acireale n. Repertorio 174928 e n. 10242 di Raccolta.



Ai 3 venditori era pervenuto nel seguente modo: ad uno di essi, la quota pari a $\frac{1}{2}$, per atto d'acquisto del 10/12/1982 rogato dal notaio G. De Rubertis; la restante parte, pari a $\frac{1}{2}$, è pervenuta ai tre venditori per successione, nella quota pari ad $\frac{1}{6}$ ciascuno, Denuncia n. 678 Volume 182, presentata all'Ufficio del Registro di Acireale il 14/09/2005, trascritta il 07/11/2005 ai nn. 72508/38478, apertasi il 16/07/2004 in morte del de cuius.

Risposta al quesito “e”: segnalare tempestivamente al giudice, l'impossibilità di procedere a un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare un'eventuale integrazione al creditore procedente.

L'accertamento è stato ultimato e la documentazione esistente agli atti, oltre a quella prodotta dallo scrivente, è completa ai fini della procedura esecutiva.

Risposta al quesito “f”: accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi, elencare quindi, le formalità (iscrizioni e trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.



Gli immobili in esame sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli, da cancellare con il decreto di trasferimento:

1) Abitazione di Via Alessandro Manzoni, 3 (in atti Via Pizzo) – Acireale:

- **Atto esecutivo o cautelare**, trascritto il 18/11/2019 ai nn. 46359/33842 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 17/10/2019 Tribunale di Catania, rep. N. 10182, a favore della Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.P.A. contro tutti i Debitori Esecutati della procedura esecutiva in oggetto ed i loro beni elencati e descritti nei quesiti precedenti della presente CTU.
- **Ipoteca Volontaria**, iscritta il giorno 11/04/2009 ai nn. 25104/6633, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 16/04/2009, ai rogiti del notaio Rita De Rubertis di Acireale, rep. N. 3214/1925, a favore della Banca Monte Dei Paschi Di Siena contro gli esecutati 1 e 2, per un montante ipotecario di € 260.000,00 ed un capitale di € 130.000,00 e avente la durata di 20 anni.

2) Abitazione di Via Loreto, 16 – Acireale:

- **Atto esecutivo o cautelare**, trascritto il 18/11/2019 ai nn. 46359/33842 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 17/10/2019 Tribunale di Catania, rep. N. 10182, a favore della Banca Monte Dei Paschi Di Siena



S.P.A. contro tutti i Debitori Esecutati della procedura esecutiva in oggetto ed i loro beni elencati e descritti nei quesiti precedenti della presente CTU.

3) Autorimessa di Via Loreto n. 16, sub 30 – Acireale:

- **Atto esecutivo o cautelare**, trascritto il 18/11/2019 ai nn. 46359/33842 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 17/10/2019 Tribunale di Catania, rep. N. 10182, a favore della Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.P.A. contro tutti i Debitori Esecutati della procedura esecutiva in oggetto ed i loro beni elencati e descritti nei quesiti precedenti della presente CTU.

4) Autorimessa di Via Loreto n. 16, sub 31 – Acireale:

- **Atto esecutivo o cautelare**, trascritto il 18/11/2019 ai nn. 46359/33842 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 17/10/2019 Tribunale di Catania, rep. N. 10182, a favore della Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.P.A. contro tutti i Debitori Esecutati della procedura esecutiva in oggetto ed i loro beni elencati e descritti nei quesiti precedenti della presente CTU.

Risposta al quesito “g”: provvedere alla identificazione catastale dell’immobile, previo accertamento dell’esatta rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le risul-



tanze catastali eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili per il trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, provvedere alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario.

Gli immobili sono stati identificati catastalmente ed è stata accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con i dati catastali. Le planimetrie dei beni, tutte regolarmente depositate in Catasto, risultano conformi anche se all'interno delle stesse non figurano alcune trascurabili modifiche che non giustificano la produzione di una planimetria dello stato dei luoghi.

Risposta al quesito "h": indicare previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

Dagli accertamenti espletati presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Acireale, e dall'esame del Piano Regolatore è emerso che l'abitazione sita in Via Manzoni (in atti Via Pizzo) ricade in zona B1A (zona di completamento di edilizia popolare), mentre i restanti immobili oggetto di stima, ubicati in Via Loreto, 16, ricadono in zona B1 (zona di completamento del Centro).



Risposta al quesito “i”: accertare 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, verificare l’eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura e valutando la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente l’eventuale difformità.

Gli accertamenti eseguiti presso l’Ufficio Tecnico Comunale hanno permesso di accertare per gl’immobili oggetto di causa quanto segue:

- L’abitazione di Via Manzoni risulta essere stata costruita, unitamente alle altre unità immobiliare di cui si compone l’edificio, in conformità al progetto approvato in data 30/10/1958 e in data antecedente al giorno 01/09/1967 e l’autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata il 09/11/1967, pratica n. 81 d’ordine.
- I restanti immobili, oggetto del procedimento esecutivo, siti in Via Loreto, facenti parte dell’edificio denominato “Sicor-Gamma”, sono stati edificati con concessione edilizia n. 449 e successive varianti, rilasciata dal Sindaco di Acireale in data 29/11/1978. Le autorizzazioni di agibilità/abitabilità



relative a questi immobili risultano le seguenti: autorizzazione n. 38 del 23/10/1981 e n. 41 del 18/12/1981.

Durante i rilievi eseguiti dallo scrivente, sono state individuate alcune modifiche realizzate nei predetti immobili, successivamente alla loro edificazione, che di seguito si riassumono:

modifiche nell'abitazione di Via Manzoni, 3:

- Rimozione di un breve muretto divisorio e di una porta, presenti nella planimetria depositata in Catasto, che dividevano il disimpegno dalla stanza di nord-ovest.
- Costruzione nel balcone di nord-ovest di una piccola veranda di 1,90 m² (che collega la parte scoperta di esso con la lavanderia) e, sullo stesso ballatoio, all'estremità est, di un mini-box pari a 0,85 m².

Modifiche nell'abitazione di Via Loreto, 16:

- Costruzione di una veranda di circa 7,30 m², nella porzione di levante del balcone semi perimetrale che circonda ad est e a nord l'appartamento.

Modifiche nelle autorimesse ai sub 30 e 31 della palazzina di Via Loreto,16.

- I due garages risultano essere stati unificati, mediante incorporamento di uno spazio condominiale quadrangolare di circa 9 m². Le autorimesse e lo spazio condominiale intercluso sono piastrellati ognuno con mattonelle di tipologia diversa. I due garages hanno la chiusura in comune consistente in una porta metallica a tre ante.



Tutte le succitate modifiche sono state realizzate in assenza di autorizzazioni.

Risposta al quesito “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 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 e da corrispondere.

Gli immobili oggetto di esecuzione forzata sono stati realizzati in conformità alle concessioni edilizie e per essi è stata rilasciata l’abitabilità, come descritto nella risposta al quesito i).

Tuttavia, sono state realizzate in essi le modifiche sopra descritte, alcune regolarizzabili, altre insanabili e per le quali deve essere ripristinato lo stato autorizzato.

Si descrivono di seguito gli interventi necessari per ripristinare lo stato autorizzato degl’immobili:

Abitazione di Via Manzoni, 3:

- Per quanto riguarda le **opere interne** osservate nell’abitazione di Via Manzoni, elencate nella risposta al quesito precedente, esse risultano regolarizzabili mediante CILA in sanatoria ai sensi della L.R. n. 16 del 10/08/2016 che recepisce il D.P.R. 380/2001. I relativi costi da sostenere



re consistono nel pagamento di una sanzione pari a € 1.000,00, più diritti d'Ufficio che ammontano ad € 80,00, oltre spese di elaborazione disegni e presentazione pratica da parte di un tecnico, quantificabili in € 1.200,00.

- Per la regolarizzazione della **veranda** (L.R. n. 4 del 16 Aprile 2003), sarà dovuto il pagamento di € 47,50 (derivante da onere di € 25/m²) più diritti d'ufficio pari a € 50,00. Inoltre, la presentazione della relativa pratica corredata dai disegni richiederà un costo, per l'opera di un tecnico qualificato, quantificabile in € 500,00. Per il piccolo box, non sono necessarie autorizzazioni o spese da sostenere.

Abitazione di Via Loreto, 16:

- Per la regolarizzazione della **veranda** (L.R. n. 4 del 16 aprile 2003), sarà dovuto il pagamento di € 182,50 (derivante da onere di € 25/m²) più diritti d'ufficio pari a € 50,00. Inoltre, la presentazione della relativa pratica corredata dai disegni richiederà un costo, per l'opera di un tecnico qualificato, quantificabile in € 500,00.
- Riguardo le due autorimesse, va ripristinato lo stato dei luoghi alle condizioni autorizzate, pertanto andranno separate scorporando, inoltre, la superficie condominiale di 9 m² inglobata arbitrariamente con l'unificazione dei due garage.

Il costo del ripristino si stima complessivamente pari ad € 2.800,00 e va ripartito a metà fra ciascuno dei due garage.



Risposta al quesito “k”: verificare, inoltre, ai fini dell’istanza di condono che l’aggiudicante potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall’art. 40, 6° comma della legge n. 47/1985 e dell’art. 46 S D.P.R. 380/01, chiarire, quindi, se i ce-spiti 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; precisare, infine, se pendano procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi.

Gli immobili oggetto di esecuzione forzata sono stati realizzati in conformità ai progetti autorizzati e per essi è stata rilasciata l’abitabilità, come descritto nella risposta al quesito i).

Per quel che riguarda gli abusi commessi in data successiva al rilascio del titolo abitativo, si rimanda alla risposta al quesito j) precedente che riferisce sulla sanabilità delle opere realizzate in assenza di autorizzazione e sulla necessità di rimozione di quelle non sanabili che richiedono il ripristino dei luoghi allo stato autorizzato. Nella risposta al quesito j) sono inoltre stati quantificati i costi da sostenere per la regolarizzazione delle opere eseguite in assenza di autorizzazioni.

Tutte le opere abusive, riscontrate durante i rilievi, risultano non essere state accertate dall’Ufficio Tecnico-Urbanistico del



Comune di Acireale che, pertanto, non ha emanato sanzioni amministrative.

Risposta al quesito “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 di proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali allegandole in quota.

Si ribadisce che gli immobili oggetto di esecuzione forzata sono stati realizzati in conformità ai progetti approvati e per essi è stata rilasciata l’abitabilità, come descritto nella risposta al quesito i).

È stato accertato che sugli immobili, alla data del sopralluogo, non sono state emesse ordinanze di demolizione o sanzioni amministrative ad opera di Enti Pubblici.

Risposta al quesito “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.

Non risultano formalità, vincoli e oneri gravanti sugli immobili diversi da quelli precedentemente descritti, con la sola ecce-



zione di debiti relativi a quote condominiali ordinarie e straordinarie insolute, di pertinenza dell'immobile sito in Via Manzoni, 3 (in atti Via Pizzo), che resteranno a carico dell'acquirente per le somme ordinarie dovute nell'anno di emissione del decreto di trasferimento e in quello precedente.

Risposta al quesito “n”: verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente.

Non risultano formalità, vincoli e oneri gravanti sugli immobili diversi da quelli precedentemente descritti, al di fuori di debiti relativi a quote condominiali ordinarie e straordinarie insolute, di pertinenza dell'immobile sito in Via Manzoni, 3 (in atti Via Pizzo), che verranno dettagliate al quesito p) e che dovranno essere cancellate, con la sola eccezione di quelle ordinarie relative all'anno di emissione del decreto di trasferimento e a quello precedente, che rimarranno a carico dell'acquirente.

Risposta al quesito “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.



Gli immobili oggetto degli accertamenti non risultano gravati da censo, livello o uso civico, né vi è stata affrancazione o proprietà derivante da alcun vincolo sulla proprietà terriera.

Risposta al quesito “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.

Le spese fisse annuali di gestione e manutenzione condominiale ammontano per l’immobile di Via Manzoni (in atti Via Pizzo) ad € 180,00, mentre per gli immobili di Via Loreto a € 600,00.

Dagli accertamenti espletati, per l’immobile sito in Via Alessandro Manzoni (in atti Via Pizzo), risultano essere pendenti le seguenti spese condominiali non pagate:

- quote ordinarie condominiali (dal 2012 al 2021), per un importo complessivo pari ad € 1.620,00;
- quota straordinaria (anno 2015), pari ad € 120,00.

Le quote condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, ammontano ad € 360,00.

Per i restanti immobili oggetto di esecuzione forzata non risultano esserci spese di gestione, manutenzione o spese condominiali insolute, né procedimenti giudiziari, da dette spese derivanti, relativi ai beni pignorati.



Risposta al quesito “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.

L’immobile sito in Via Manzoni (in atti Via Pizzo) risulta disabitato, mentre i restanti immobili ubicati in Via Loreto, 16, risultano in possesso ed uso da parte dei Debitori 3 e 4.

Risposta al quesito “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 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, pre-



cisando 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.

In risposta al presente quesito, si procede alla descrizione di ciascun immobile, sottoposto a esecuzione forzata, indicando ogni elemento utile ai fini della vendita.

– **Abitazione di Via Manzoni, 3 (in atti Via Pizzo):**

Dati catastali: Foglio 60 del Comune di Acireale (CT), particella n. 382, sub 8. Categoria A/3, classe 2.

Vani catastali: 7,5; rendita € 240,15.

Superficie catastale pari a 130 m², che si riduce a 127 m² escludendo le aree scoperte.

Ubicazione: Via Manzoni, 3 – Acireale (CT).

Esposizione: sud-nord.

Confini: a nord con area su cortile di pertinenza dell'immobile posto a piano terra sul lato della via Manzoni; ad est con il vano scale e con altro appartamento del piano; a sud con area su altro cortile di pertinenza a piano terra e ad ovest con altro appartamento di altra scala.

Descrizione: appartamento composto da cinque vani ed accessori, sito al terzo piano, senza ascensore, della palazzina 6, scala B, interno 8.

L'abitazione ha un'altezza media di tre metri, presenta realizzazione parziale di impianto di riscaldamento a termosifoni (mancano radiatori e caldaia); sono, invece, presenti condizio-



natori e uno scaldabagno a gas. È, inoltre, installato un impianto d'allarme non in uso.

Ha discrete rifiniture interne, infissi in alluminio anodizzato, mattonelle in gres porcellanato,

Gli impianti idrico ed elettrico risultano essere a norma.

Caratteristiche strutturali: realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti interni con laterizi; la copertura della palazzina in cui è inserito è a terrazza.

La superficie commerciale risulta pari a circa 136,80 m² e i **coefficienti** utilizzati per il calcolo della stessa sono di seguito riassunti:

Destinazione	Superficie netta	Coefficiente	Superficie commerciale
Abitazione	127,00	1,05	133,35
Balconi scoperti	6,00	0,30	1,80
Veranda e box	2,75	0,60	1,65
Totale superficie commerciale (m ²)			136,80

L'immobile a livello catastale è regolarmente censito, con planimetria depositata conforme allo stato di fatto, anche se all'interno della stessa non figurano alcune trascurabili modifiche, descritte al quesito i), che non giustificano la produzione di una planimetria dello stato dei luoghi.



Ricade nella zona B1A (zona residenziale di completamento di edilizia popolare) del P.R.G. del Comune di Acireale.

Anno di costruzione: 1960.

Abitabilità rilasciata in data 01/09/1967.

Condizioni: discrete.

Uso rilevato e possesso: l'immobile risulta disabitato e in possesso dei **Debitori Esecutati 1 e 2**.

– **Abitazione di Via Loreto, 16:**

Dati catastali: Foglio 54 del Comune di Acireale (CT), particella n. 369, sub 6. Categoria A/2, classe 5.

Vani catastali: 3,5; rendita € 180,76.

Superficie catastale pari a 97 m², che si riduce a 88 m² escludendo le aree scoperte.

Ubicazione: Via Loreto, 16 – Acireale (CT).

Esposizione: sud-nord.

Confini: ad ovest con appartamento di terzi, con vano scala condominiale e con area soprastante terrazza di proprietà altrui; ad est con altro appartamento di terzi e con area soprastante cortile di altri proprietari; a sud con aree soprastanti cortili, terreni, corpi e appartamento di terzi; infine, a nord con vano scala condominiale, terreno e appartamento di terzi.

Descrizione: appartamento composto da tre vani ed accessori, sito al primo piano (terzo piano fuori strada, rispetto la passe-



rella d'ingresso pedonale condominiale), del fabbricato denominato "Sicor Gamma", dotato di ascensore.

L'appartamento ha un'altezza media di tre metri, è ben rifinito e in discrete condizioni abitative; è dotato di termosifoni, anche se non utilizzati, ma mancante di caldaia; vi sono installati e funzionanti dei climatizzatori. È altresì, dotato di impianto d'allarme con sirene interne ed esterne.

Ha infissi in legno; le mattonelle sono in gres porcellanato.

Gli impianti idrico ed elettrico risultano essere a norma.

Caratteristiche strutturali: realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti con laterizi, e copertura con tegole alla marsigliese.

La superficie commerciale risulta pari a circa 99,30 m² e i **coefficienti** utilizzati per il calcolo della stessa sono di seguito riassunti:

Destinazione	Superficie netta	Coefficiente	Superficie commerciale
Abitazione	88,00	1,05	92,40
Balconi scoperti	9,60	0,30	2,90
Veranda	6,70	0,60	4,00
Totale superficie commerciale (m ²)			99,30

L'immobile a livello catastale è regolarmente censito, con planimetria depositata conforme allo stato di fatto anche se



all'interno della stessa non figurano alcune trascurabili modifiche, descritte al quesito i), che non giustificano la produzione di una planimetria dello stato dei luoghi.

Ricade nella zona B1 (zona di completamento del Centro) del P.R.G. del Comune di Acireale.

Anno di costruzione: 1981.

Le autorizzazioni di agibilità/abitabilità risultano le seguenti: autorizzazione n. 38 del 23/10/1981 e n. 41 del 18/12/1981.

Condizioni: discrete.

Uso rilevato e possesso: l'immobile risulta abitato ed in possesso dei **Debitori Esecutati 3 e 4**.

– **Autorimessa al sub 30 della particella 369 del foglio 54:**

Dati catastali: Foglio 54 del Comune di Acireale, particella 369, sub 30. Categoria C/6, classe 5. Rendita € 53,97. Superficie catastale pari a 19 m².

Ubicazione: Via Loreto, 16 – Acireale (CT).

Esposizione: nord.

Confini: ad ovest con corridoio condominiale che conduce ai garages, a nord e a sud con spazi condominiali e ad est con altro garage di proprietà dei Debitori Esecutati, anch'esso oggetto del procedimento espropriativo in esame.

Descrizione: posta al piano cantinato (secondo piano sotto strada) della palazzina, ha una consistenza di circa 19 m². È dotata di impianto elettrico.



L'autorimessa è piastrellata e ha la chiusura, in comune con l'altro garage del presente procedimento espropriativo con cui è stata unita, con porta metallica a tre ante.

Caratteristiche strutturali: realizzata con struttura in cemento armato e tamponamenti con laterizi.

La superficie commerciale risulta pari a circa 19 m².

L'immobile a livello catastale è regolarmente censito, con planimetria depositata conforme allo stato di fatto.

Ricade nella zona B1 (zona di completamento del Centro storico) del P.R.G. del Comune di Acireale.

Anno di costruzione: 1981.

Condizioni: discrete.

Uso rilevato e possesso: Il bene è in possesso ed uso da parte dei **Debitori Esecutati 3 e 4**.

– **Autorimessa al sub 31 della particella 369 del foglio 54:**

Dati catastali: Foglio 54 del Comune di Acireale, particella 369, sub 31. Categoria C/6, classe 4. Rendita € 80,10. Superficie catastale pari a 33 m².

Ubicazione: Via Loreto, 16 – Acireale (CT).

Esposizione: ovest.

Confini: ad ovest con l'altro garage di proprietà dei Debitori Esecutati, precedentemente descritto e col quale risulta unificato; a nord e a sud con proprietà di terzi, ad est con terrapieno.



Descrizione: posta al piano cantinato (secondo piano sotto strada) della palazzina, ha una consistenza di circa 33 m². È dotata di impianto elettrico.

L'autorimessa è piastrellata e ha la chiusura, in comune con l'altro garage precedentemente descritto con cui è stata unita, con porta metallica a tre ante.

Caratteristiche strutturali: realizzata con struttura in cemento armato e tamponamenti con laterizi.

La superficie commerciale risulta pari a circa 33 m².

L'immobile a livello catastale è regolarmente censito, con planimetria depositata conforme allo stato di fatto.

Ricade nella zona B1 (zona di completamento del Centro storico) del P.R.G. del Comune di Acireale.

Anno di costruzione: 1981.

Condizioni: discrete.

Uso rilevato e possesso: Il bene è in possesso ed uso da parte dei **Debitori Esecutati**.

Risposta al quesito "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).

La presente valutazione degli immobili è basata sull'aspetto economico del più probabile valore agli attuali prezzi di mercato, cioè sul giusto prezzo che, a giudizio dei periti, si realizzerebbe in una libera compravendita per tali immobili al momento attuale.

Lo scrivente è giunto al più probabile valore di mercato nel modo seguente: è stata adottata, in una prima fase, una stima sintetica comparativa, dopo avere espletato indagini riguardanti compravendite d'immobili comparabili per ubicazione, posizione, tipologia e destinazione, tenendo conto di tutti i loro caratteri intrinseci ed estrinseci, confrontando tali risultati con le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio.

È stata fatta anche la stima di detti beni per capitalizzazione del reddito, da essi ritraibile annualmente, allo scopo di mediare i risultati così ottenuti con quelli derivanti dalla stima sintetica per comparazione precedentemente eseguita.

1) Abitazione di Via Manzoni, 3 (in atti Via Pizzo):

Stima con metodo sintetico per comparazione

- Superficie commerciale: 136,80 m²
- Valore al metro quadro: € 850,00



Valore abitazione: € 850,00 × 136,80 m² = € **116.280,00**.

Stima con metodo analitico per capitalizzazione del canone di locazione:

Rn (canone annuo) = € 400,00 × 12 mesi = € 4.800,00

Utilizzando un tasso di capitalizzazione del 4,0%, si procede alla stima del valore dell'immobile

Valore dell'abitazione: $V^o = Rn/r$

Valore dell'abitazione: € 4.800,00/0.04 = € 120.000,00.

Il più probabile prezzo di mercato si ottiene dalla seguente media: (116.280,00 + 120.000,00)/2 = € 118.140,00.

Valore medio dell'abitazione = € 118.140,00.

Decurtazioni:

si procede agli adeguamenti e correzioni alla stima, **decurtando, adesso, gli oneri per la presentazione della CILA**, ai fini della regolarizzazione delle opere interne eseguite e della veranda realizzata su ballatoio, già descritti nella risposta al quesito “j”, complessivamente pari a € 2.877,50.

Valore dell'abitazione = € 118.140,00 – € 2.877,50 = € 115.262,50.

Vengono, altresì decurtati gli oneri delle quote condominiali rimasti insoluti, negli ultimi due anni antecedenti la presente perizia, pari ad € 360,00:

Valore dell'abitazione = € 115.262,50 - € 360,00 = € 114.902,50

Altre informazioni:

- L'immobile si trova in discrete condizioni d'uso e manutenzione;



- è disabitato e in possesso dei Debitori Esecutati 1 e 2;
- risultano esserci spese condominiali ordinarie insolute, negli ultimi due anni antecedenti la presente perizia, pari ad € 360,00.

2) Abitazione di Via Loreto, 16:

Stima con metodo sintetico per comparazione

- Superficie commerciale: 99,30 m²
- Valore al metro quadro: € 1.050,00

Valore abitazione: € 1.050,00 × 99,30 m² = € 104.265,00.

Stima con metodo analitico per capitalizzazione del canone di locazione:

R_n (canone annuo) = € 350,00 × 12 mesi = € 4.200,00

Utilizzando un tasso di capitalizzazione del 4,0%, si procede alla stima del valore dell'immobile

Valore dell'abitazione: $V^o = R_n/r$

Valore dell'abitazione: € 4.200,00/0.04 = € 105.000,00.

Il più probabile prezzo di mercato si ottiene dalla seguente media: $(104.265,00 + 105.000,00)/2 = € 104.632,50$

Valore medio dell'abitazione = € 104.632,50.

Decurtazioni:

si procede agli adeguamenti e correzioni alla stima, **decurtando, adesso, gli oneri per la presentazione della CILA**, ai fini della regolarizzazione delle opere interne eseguite e della veranda realizzata su ballatoio secondo quanto realizzato in conformità alla



concessione edilizia, già descritti nella risposta al quesito “j”, pari ad € 732,50.

Valore dell’abitazione = € 104.632,50 – € 732,50 = € 103.900,00.

Altre informazioni:

- L’immobile si trova in discrete condizioni d’uso e manutenzione;
- è occupato dai **Debitori Esecutati 3 e 4**;
- non risultano esserci spese condominiali insolute.

3) Autorimessa al sub 30 della part.IIa 369 di Via Loreto, 16:

Stima con metodo sintetico per comparazione

- Superficie commerciale: 19,00 m²
- Valore al metro quadro: € 600,00

Valore autorimessa: € 600,00 × 19,00 m² = € 11.400,00

Stima con metodo analitico per capitalizzazione del canone di locazione:

R_n (canone) = € 50,00 × 12 mesi = € 600,00

Utilizzando un tasso di capitalizzazione del 4,0%, si procede alla stima del valore dell’immobile: $V^o = R_n/r$.

Valore autorimessa = € 600,00/0.04 = € 15.000,00

Il più probabile prezzo di mercato si ottiene dalla seguente media $(11.400,00 + 15.000,00)/2 = € 13.200,00$.

Valore medio dell’autorimessa = € 13.200,00.



Decurtazioni:

Si procede agli adeguamenti e correzioni alla stima, **decurtando, adesso, gli oneri di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi** già calcolati nella risposta al quesito “j”, pari ad € 1.400,00.

Valore autorimessa = € 13.200,00 – € 1.400,00 = € 11.800,00.

Altre informazioni:

- L’immobile si trova in discrete condizioni d’uso e manutenzione;
- è in possesso dei **Debitori Esecutati 3 e 4**;
- non risultano esserci spese condominiali insolute.

4) Autorimessa al sub 31 della part.lla 369 di Via Loreto, 16:Stima con metodo sintetico per comparazione

- Superficie commerciale: 33,00 m²
- Valore al metro quadro: €600,00

Valore autorimessa: € 600,00 × 33,00 m² = € 19.800,00

Stima con metodo analitico per capitalizzazione del canone di locazione:

R_n (canone) = € 70,00 × 12 mesi = € 840,00

Utilizzando un tasso di capitalizzazione del 4,0%, si procede alla stima del valore dell’immobile: $V^o = R_n/r$.

Valore autorimessa = € 840,00/0.04 = € 21.000,00

Il più probabile prezzo di mercato si ottiene dalla seguente media $(19.800,00 + 21.000,00)/2 = € 20.400,00$.



Valore medio dell'autorimessa = € 20.400,00.

Decurtazioni:

Si procede agli adeguamenti e correzioni alla stima, **decurtando, adesso, gli oneri di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi** già calcolati nella risposta al quesito "1", pari ad € 1.400,00.

Valore autorimessa = € 20.400,00 – € 1.400,00 = € 19.000,00.

Altre informazioni:

- L'immobile si trova in discrete condizioni d'uso e manutenzione;
- è in possesso dei **Debitori Esecutati 3 e 4**;
- non risultano esserci spese condominiali insolute.

Risposta al quesito "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.

In considerazione di tale assenza di garanzia, si procede riducendo il prezzo di mercato stimato per gli immobili oggetto di causa, del 20%: **€ 114.902,50**

- **Valore ridotto dell'appartamento di Via Manzoni, 3:**
€ 114.902,50 – 20% = € 91.922,00.
- **Valore ridotto dell'appartamento di Via Loreto, 16:**
€ 103.900,00 – 20% = € 83.120,00,00.



- **Valore ridotto dell’autorimessa al sub 30 di Via Loreto, 16: € 11.800,00 – 20% = € 9.440,00**
- **Valore ridotto dell’autorimessa al sub 31 di Via Loreto, 16: € 19.000,00 – 20% = € 15.200,00.**

Risposta al quesito “u”: indicare 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.

È opportuna la vendita dei beni in due lotti separati:

- **il primo** riguarda l’abitazione di Via Manzoni, 3 (in atti Via Pizzo);
- **il secondo** tutti gli immobili ricadenti in Via Loreto, consistenti nell’appartamento e nella due autorimesse indicate con i sub 30 e 31, che risultano unificate ed hanno ingresso comune. La vendita di tali immobili in unico lotto risulta funzionale all’appartamento, venendo ad aumentare l’appetibilità complessiva all’aggiudicazione dei beni in oggetto:

Valore complessivo del secondo lotto =

€ 83.120,00 + 9.440,00 + 15.200,00 = € 107760,00 (Diconsi centosettemilasettecentosessanta/00).



Risposta al quesito “v”: allegare 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.

La documentazione richiesta è stata prodotta ed è presente tra gli allegati.

Risposta al quesito “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; precisi in particolare se il bene risulti commodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.

Come descritto, tutti gli immobili oggetto del pignoramento appartengono esclusivamente ai **Debitori Esecutati**.

Risposta al quesito “x”: nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota predisporre un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e



salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni 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.

Per i beni in oggetto, non occorre predisporre nessun progetto di divisione appartenendo, tutti i beni oggetto di esecuzione forzata, esclusivamente ai **Debitori Esecutati**.

SCHEDA LOTTI PREDISPOSTI PER LA VENDITA

Lotto n°	Descrizione	Valore stimato
1	<p>Abitazione di Via Manzoni, 3. (in atti Via Pizzo).</p> <p><u>Ubicazione:</u> Via Manzoni, 3 – Acireale (CT) - Piano terzo senza ascensore.</p>	<p>€ 91.922,00</p>



<p><u>Dati catastali</u>: Foglio 60 del Comune di, Acireale, particella n. 382, sub 8. Categoria A/3, classe 2. Vani catastali 7,5, rendita € 240,15.</p> <p>Superficie commerciale 136,80 m².</p> <p><u>Esposizione</u>: sud-nord.</p> <p><u>Confini</u>: a nord con area su cortile di pertinenza dell'immobile posto a piano terra sul lato della via Manzoni; ad est con il vano scale e con altro appartamento del piano; a sud con area su altro cortile di pertinenza a piano terra e ad ovest con altro appartamento di altra scala.</p> <p><u>Descrizione</u>: appartamento composto da cinque vani ed accessori, sito al terzo piano, senza ascensore, della palazzina 6, scala B, interno 8 di Via Manzoni, 3 - Acireale.</p> <p>L'appartamento ha un'altezza media di tre metri, presenta realizzazione parziale di impianto di riscaldamento a termosifoni (mancano radiatori e caldaia), sono presenti condizionatori e uno scaldabagno a gas. È installato un impianto</p>	
---	--



	<p>d'allarme non in uso. Ha infissi in alluminio anodizzato, mattonelle in gres porcellanato.</p> <p>Gli impianti idrico ed elettrico risultano essere a norma.</p> <p><u>Caratteristiche strutturali:</u> realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti interni con laterizi. La copertura del tetto della palazzina è a terrazza.</p> <p>L'immobile a livello catastale è regolarmente censito, con planimetria depositata conforme allo stato di fatto, ad eccezione di alcune piccole modifiche realizzate, che sono state illustrate nei paragrafi precedenti.</p> <p>Ricade nella zona B1A (zona di completamento di edilizia popolare) del P.R.G. del Comune di Acireale.</p> <p><u>Anno di costruzione:</u> 1960.</p> <p><u>Condizioni:</u> discrete.</p> <p><u>Uso rilevato e possesso:</u> l'immobile risulta disabitato e in possesso dei Debitori Esecutati 1 e 2.</p>	



2	<p>Abitazione di Via Loreto, 16.</p> <p><u>Ubicazione:</u> Via Loreto, 16 – Acireale (CT) - Piano primo, con ascensore.</p> <p><u>Dati catastali:</u> Foglio 54 del Comune di, Acireale, particella n. 369, sub 6. Categoria A/2, classe 5. Vani catastali: 3,5; rendita € 180,76</p> <p>Superficie commerciale 99,30 m².</p> <p>Confini: ad ovest con appartamento di terzi, con vano scala condominiale e con area soprastante terrazza di proprietà altrui; ad est con altro appartamento di terzi e con area soprastante cortile di altri proprietari; a sud con aree soprastanti cortili, terreni, corpi e appartamento di terzi; infine, a nord con vano scala condominiale, terreno e appartamento di terzi.</p> <p><u>Descrizione:</u> appartamento composto da tre vani ed accessori, sito al primo piano (terzo piano fuori strada, rispetto la passerella d'ingresso pedonale condominiale), del fabbricato denominato "Sicor Gamma", dotato di ascensore.</p> <p><u>Caratteristiche strutturali:</u> realizzato con struttura in cemento armato e tam-</p>	€ 83.120,00
---	---	-------------



	<p>ponamenti con laterizi e copertura con tegole alla marsigliese.</p> <p>L'immobile a livello catastale è regolarmente censito, con planimetria depositata conforme allo stato di fatto, ad eccezione di alcune piccole modifiche realizzate, che sono state illustrate nei paragrafi precedenti.</p> <p>Ricade nella zona B1 (zona di completamento del Centro) del P.R.G. del Comune di Acireale.</p> <p><u>Anno di costruzione:</u> 1981.</p> <p><u>Condizioni:</u> buone.</p> <p><u>Uso rilevato e possesso:</u> l'immobile risulta abitato ed in possesso dei Debitori Esecutati 3 e 4.</p>	
Continua lotto 2	<p>+ Autorimessa al sub 30</p> <p><u>Ubicazione:</u> Via Loreto, 16 – Acireale (CT). – Secondo piano sotto strada.</p> <p><u>Dati catastali:</u> Foglio 54 del Comune di Acireale, particella 369, sub 30. Categoria C/6, classe 5. Rendita € 53,97. Superficie complessiva pari a 19 m².</p> <p>La superficie commerciale: è 19,00 m²</p> <p><u>Esposizione:</u> nord.</p>	€ 9.440,00



<p><u>Confini</u>: ad ovest con corridoio condominiale che conduce ai garages, a nord e a sud con spazi condominiali e ad est con altro garage di proprietà dei Debitori Esecutati, anch'esso oggetto del procedimento espropriativo in esame.</p> <p><u>Descrizione</u>: posta al piano cantinato (secondo piano sotto strada) della palazzina, ha una consistenza di circa 19 m². È dotata di impianto elettrico.</p> <p>L'autorimessa è piastrellata e ha la chiusura, in comune con l'altro garage del presente procedimento espropriativo con cui è stata unita, con porta metallica a tre ante.</p> <p><u>Caratteristiche strutturali</u>: realizzata con struttura in cemento armato e tamponamenti con laterizi.</p> <p>L'immobile a livello catastale è regolarmente censito, con planimetria depositata conforme allo stato di fatto.</p> <p>Ricade nella zona B1 (zona di completamento del Centro) del P.R.G. del Comune di Acireale.</p> <p><u>Anno di costruzione</u>: 1981.</p>	
---	--



	<p><u>Condizioni:</u> discrete.</p> <p><u>Uso rilevato e possesso:</u> il bene è in possesso e uso da parte dei Debitori Esecutati 3 e 4.</p>	
Continua lotto 2	<p>+ Autorimessa al sub 31</p> <p><u>Ubicazione:</u> Via Loreto, 16 – Acireale (CT). – Secondo piano sotto strada.</p> <p><u>Dati catastali:</u> Foglio 54 del Comune di Acireale, particella 369, sub 31. Categoria C/6, classe 4. Rendita € 80,10. Superficie complessiva pari a 33 m².</p> <p>La superficie commerciale: è 33,00 m²</p> <p><u>Esposizione:</u> ovest.</p> <p><u>Confini:</u> ad ovest con l'altro garage di proprietà dei Debitori Esecutati, precedentemente descritto e col quale risulta unificato; a nord e a sud con proprietà di terzi, ad est con terrapieno.</p> <p><u>Descrizione:</u> posta al piano cantinato (secondo piano sotto strada) della palazzina, ha una consistenza di circa 33 m². È dotata di impianto elettrico.</p> <p>L'autorimessa è piastrellata e ha la chiusura, in comune con l'altro garage su descritto con cui è stata unita, con</p>	€ 15.200,00



	<p>porta metallica a tre ante.</p> <p><u>Caratteristiche strutturali</u>: realizzata con struttura in cemento armato e tamponamenti con laterizi.</p> <p>L'immobile a livello catastale è regolarmente censito, con planimetria depositata conforme allo stato di fatto.</p> <p>Ricade nella zona B1 (zona di completamento del Centro) del P.R.G. del Comune di Acireale.</p> <p><u>Anno di costruzione</u>: 1981.</p> <p><u>Condizioni</u>: discrete.</p> <p><u>Uso rilevato e possesso</u>: il bene è in possesso e uso dei Debitori Esecutati 3e 4.</p>	
	<p><u>Totale lotto 2 (appartamento + autorimesse sub 30 e sub 31)</u></p>	<p>€ 107.760,00</p>

CONCLUSIONI:

In esito al mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma, il sottoscritto tecnico riassume di seguito, in maniera schematica, i dati salienti della consulenza:

a) Identificazione dei beni pignorati: gli immobili oggetto di esproprio sono stati identificati e, nella verifica della conformi-



tà dei dati rilevati, durante il sopralluogo, con quelli emergenti dai certificati in atti ed esistenti presso i pubblici uffici, sono state riscontrate alcune leggere difformità descritte in relazione.

b) Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corrispondenti tra loro.

c) Verifica della proprietà in capo ai Debitori: Gli immobili oggetto di esproprio appartengono esclusivamente ai **Debitori Esecutati**.

- L'immobile sito in Via Alessandro Manzoni, 3 (in atti Via Pizzo) appartiene per metà all'Esecutato 1 e per metà all'Esecutato 2, tra loro coniugi, che lo avevano acquistato in regime di separazione dei beni.
- Gli immobili ubicati in Via Loreto, appartengono agli Esecutati 3 e 4 che sono coniugi e li hanno acquistati in modo congiunto e indiviso.

d) Provenienza dei beni e continuità delle trascrizioni: Gli immobili in oggetto sono stati acquistati dai Debitori Esecutati mediante atti di compravendita.

e) Documentazione: completa ai fini della procedura esecutiva.

f) Formalità gravanti sui beni:

Nel ventennio anteriore alla data di pignoramento, gli immobili in esame sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:



Per l'immobile sito in Via Manzoni (in atti Via Pizzo):

- **Atto esecutivo o cautelare**, trascritto il 18/11/2019 ai nn. 46359/33842 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 17/10/2019 Tribunale di Catania, rep. N. 10182, a favore della Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.P.A. contro tutti i Debitori Esecutati della procedura esecutiva in oggetto ed i loro beni elencati e descritti nella presente CTU.
- **Ipoteca Volontaria**, iscritta il giorno 11/04/2009 ai nn. 25104/6633, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 16/04/2009, ai rogiti del notaio Rita De Rubertis di Acireale, rep. N. 3214/1925, a favore della Banca Monte Dei Paschi Di Siena contro gli esecutati 1 e 2, per un montante ipotecario di € 260.000,00 ed un capitale di € 130.000,00 e avente la durata di 20 anni. Ha per oggetto i beni degli **Esecutati 1 e 2**.

Per i restanti immobili, tutti ricadenti in Via Loreto, 16:

- **Atto esecutivo o cautelare**, trascritto il 18/11/2019 ai nn. 46359/33842 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 17/10/2019 Tribunale di Catania, rep. N. 10182, a favore della Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.P.A. contro tutti i Debitori Esecutati della procedura esecutiva in oggetto ed i loro beni elencati e descritti nella presente CTU.
- g) Identificazione catastale: gli immobili sono stati identificati e sono state descritte alcune difformità tra i dati presenti negli atti di causa e quelli emergenti dagli accertamenti, che sono risul-



tate trascurabili, tanto da non giustificare l'elaborazione di una planimetria dello stato dei luoghi.

h) Destinazione urbanistica dei beni: dagli accertamenti espletati presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Acireale, e dall'esame del Piano Regolatore è emerso che gli immobili oggetto di stima ricadono così:

- in zona B1A (zona di completamento di edilizia popolare) l'immobile di Via Manzoni, 3 (in atti Via Pizzo);
- in zona B1 (zona di completamento del Centro) i restanti immobili siti in Via Loreto, 16.

i) Conformità alle norme urbanistiche vigenti:

Gli accertamenti eseguiti presso gli Uffici Tecnici Comunali hanno permesso di accertare che gli immobili risultano essere stati fabbricati in conformità ai progetti approvati e che per essi è stata rilasciata l'abitabilità.

Durate i rilievi eseguiti dallo scrivente, sono state individuate alcune modifiche, trascurabili ai fini del trasferimento dei beni, realizzate, successivamente all'edificazione di tali immobili, in assenza di autorizzazioni.

j) Possibilità di condono: gli immobili risultano conformi allo stato autorizzato, e le leggere modifiche riscontrate risultano in parte regolarizzabili e in parte non, come meglio descritto precedentemente.

k) Verificare le condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47/1985 e dell'art. 46 S D.P.R. 380/01:



Gli immobili oggetto di esecuzione forzata sono stati realizzati in conformità ai progetti autorizzati e per essi è stata rilasciata l'abitabilità. I costi complessivi da sostenere per la regolarizzazione dei piccoli abusi sono stati quantificati.

- l) Oneri economici per l'eventuale demolizione delle opere abusive: gli oneri di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi relativamente alle due autorimesse, abusivamente unificate sono complessivamente pari a € 2.800,00.
- m) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, gravanti sui beni: non risultano formalità, vincoli e oneri gravanti sugli immobili diversi da quelli precedentemente descritti, con la sola eccezione di debiti relativi a quote condominiali ordinarie e straordinarie insolute, di pertinenza dell'immobile sito in Via Manzoni, 3 (in atti Via Pizzo), che resteranno a carico dell'acquirente per le somme ordinarie dovute nell'anno di emissione del decreto di trasferimento e in quello precedente.
- n) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni: non risultano formalità, vincoli e oneri gravanti sugli immobili diversi da quelli precedentemente descritti, al di fuori di debiti relativi a quote condominiali ordinarie e straordinarie insolute, di pertinenza dell'immobile sito in Via Manzoni, 3 (in atti Via Pizzo), che sono state dettagliate al quesito p) e che dovranno essere cancellate, con la sola eccezione di quelle ordinarie relative all'anno di emissione del de-



creto di trasferimento e a quello precedente, che rimarranno a carico dell'acquirente.

- o) Verificare se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico: gli immobili oggetto degli accertamenti non risultano gravati da censo, livello o uso civico, né vi è stata affrancazione o proprietà derivante da alcun vincolo sulla proprietà terriera.
- p) Spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese condominiali non pagate, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato: le spese fisse annuali di gestione e manutenzione condominiale ammontano per l'immobile di Via Manzoni (in atti Via Pizzo) ad € 180,00, mentre per gli immobili di Via Loreto a € 600,00.

Dagli accertamenti espletati, per l'immobile sito in Via Alessandro Manzoni, risultano essere pendenti le seguenti spese condominiali non pagate:

- quote ordinarie condominiali (dal 2012 al 2021), per un importo complessivo pari ad € 1.620,00;
- quota straordinaria (anno 2015), pari ad € 120,00.

Le quote condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, ammontano ad € 360,00.

Per i restanti immobili oggetto di esecuzione forzata, siti in Via Loreto, 16, non risultano esserci spese di gestione, manutenzione o spese condominiali insolute, né procedimenti giudiziari, da dette spese derivanti, relativi ai beni pignorati.



q) Uso attuale degli immobili: L'immobile di Via Manzoni risulta disabitato e in possesso dei Debitori Esecutati 1 e 2.

I restanti immobili oggetto di esecuzione forzata sono in uso e possesso dei Debitori Esecutati 3 e 4.

r) Elementi utili per la vendita:

– **Lotto 1: appartamento**

Abitazione di Via Manzoni, 3 (in atti Via Pizzo) – Acireale (CT), piano 3 senza ascensore.

Dati catastali: Foglio 60 del Comune di Acireale, particella 382 sub 8. Vani catastali 7,5.

La superficie commerciale risulta pari a circa 129,90 m².

Anno di costruzione: 1960.

Condizioni: discrete.

Caratteristiche strutturali: realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti interni con laterizi.

Confina: a nord con area su cortile di pertinenza dell'immobile posto a piano terra sul lato della via Manzoni; ad est con il vano scale e con altro appartamento del piano; a sud con area su altro cortile di pertinenza a piano terra e ad ovest con altro appartamento di altra scala.

Esposizione: sud-nord.

Gli impianti idrico ed elettrico risultano essere a norma.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento a termosifoni (mancano radiatori e caldaia), sono presenti condizionatori e uno scaldabagno a gas.



L'immobile a livello catastale è regolarmente censito, ad eccezione di alcune piccole modifiche realizzate, che sono state illustrate nei paragrafi precedenti.

Ricade in zona B1A (zona di completamento per edilizia popolare). del P.R.G. comunale.

Valore stimato del lotto 1= € 91.922,00 (diconsi novantuno-milanovecentoventidue/00).

Uso rilevato e possesso: l'immobile risulta disabitato ed in possesso dei **Debitori Esecutati 1 e 2.**

– **Lotto 2: appartamento + autorimesse al sub 30 e al sub 31:**

+ **Abitazione di Via Loreto, 16 – Acireale (CT), piano primo con ascensore (sub 6 part. 369).**

Dati catastali: Foglio 54 del Comune di, Acireale, particella n. 369, sub 6. Categoria A/2, classe 5. Vani catastali: 3,5; rendita € 180,76

La superficie commerciale risulta pari a circa 99,30 m².

Anno di costruzione: 1981.

Condizioni: discrete.

Caratteristiche strutturali: realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti con laterizi.

Confina: ad ovest con appartamento di terzi, con vano scala condominiale e con area soprastante terrazza di proprietà altrui; ad est con altro appartamento di terzi e con area soprastante cortile di altri proprietari; a sud con aree soprastanti



cortili, terreni, corpi e appartamento di terzi; infine, a nord con vano scala condominiale, terreno e appartamento di terzi.

Esposizione: sud-nord.

Gli impianti idrico ed elettrico risultano essere a norma.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento tramite climatizzatori; è dotato di termosifoni, anche se non utilizzati, ma mancante di caldaia.

L'immobile a livello catastale è regolarmente censito, con planimetria depositata conforme allo stato di fatto, ad eccezione di alcune piccole modifiche realizzate, che sono state illustrate nei paragrafi precedenti.

Ricade in zona B1 (zona di completamento del Centro). del P.R.G. comunale.

Valore stimato: € 79.148,00 (diconsi settantanovemilacentotrentotto/00).

Uso rilevato e possesso: l'immobile risulta abitato ed in possesso dei **Debitori Esecutati 3 e 4**.

- + **Autorimessa di Via Loreto, 16 – Acireale (CT) posta al piano cantinato (secondo piano sottoscala); sub 30 part. 369.**

Dati catastali Foglio 54 del Comune di Acireale, particella 369, sub 30. Categoria C/6, classe 5. Rendita € 53,97. Superficie catastale pari a 19 m².

La superficie commerciale risulta pari a 19,00 m².



Anno di costruzione: 1981.

Condizioni: discrete.

Caratteristiche strutturali: realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti con laterizi.

È dotata di impianto elettrico che risulta essere a norma.

L'autorimessa è piastrellata e ha la chiusura, in comune con l'altro garage del presente procedimento espropriativo con cui è stata unita, con porta metallica a tre ante.

Confina: ad ovest con corridoio condominiale che conduce ai garages, a nord e a sud con spazi condominiali e ad est con altro garage di proprietà dei Debitori Esecutati, anch'esso oggetto del procedimento espropriativo in esame.

Esposizione: nord.

L'immobile a livello catastale è regolarmente censito, con planimetria depositata conforme allo stato di fatto.

Ricade in zona B1 (zona di completamento del Centro). del P.R.G. comunale.

Valore stimato: € 9.440,00 (diconsi novemilaquattrocento-quaranta/00).

Uso rilevato e possesso: l'immobile risulta in uso e possesso dei **Debitori Esecutati 3 e 4**.

- + **Autorimessa di Via Loreto, 16 – Acireale (CT) posta al piano cantinato (secondo piano sottoscala); sub 31 part. 369.**



Dati catastali Foglio 54 del Comune di Acireale, particella 369, sub 31. Categoria C/6, classe 4. Rendita € 80,10. Superficie complessiva pari a 33 m².

La superficie commerciale risulta pari a 33,00 m².

Anno di costruzione: 1981.

Condizioni: discrete.

Caratteristiche strutturali: realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti con laterizi.

È dotata di impianto elettrico che risulta essere a norma.

L'autorimessa è piastrellata e ha la chiusura, in comune con l'altro garage del presente procedimento espropriativo con cui è stata unita, con porta metallica a tre ante.

Confina: ad ovest con l'altro garage di proprietà dei Debitori Esecutati, precedentemente descritto e col quale risulta unificato; a nord e a sud con proprietà di terzi, ad est con terrapieno.

Esposizione: ovest.

L'immobile a livello catastale è regolarmente censito, con planimetria depositata conforme allo stato di fatto.

Ricade in zona B1 (zona di completamento del Centro). del P.R.G. comunale.

Valore stimato: € 15.200,00 (diconsi quindicimiladuecento/00).

Uso rilevato e possesso: l'immobile risulta in uso e possesso dei **Debitori Esecutati 3 e 4**.



Valore complessivo stimato per il lotto 2 è pari ad € 107.760,00 (Diconsi centosettemilasettecentosessanta/00).

Il sottoscritto C.T.U. con la presente relazione ritiene di aver espletato il mandato ricevuto e rimane a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti e precisazioni.

ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente relazione di consulenza tecnica i seguenti elaborati:

- A. Verbale di inizio operazioni peritali.
- B. Documentazione fotografica.
- C. Atti di acquisto.
- D. Planimetrie catastali.
- E. Visure catastali storiche.
- F. Estratti di mappa.
- G. Visure ipotecarie.
- H. Abitabilità

Catania li, 30 Novembre 2021

Il CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Dott. Giuseppe Di Blasi)

