

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. CARMELO CICCIA
VIA G. PARINI N. 18 - PATERNO' (CT)

Oggetto

TRIBUNALE DI CATANIA - SESTA SEZIONE CIVILE
Proc. Esecutiva Immobiliare n. 108/2020 R.G. Es. Imm.
Promossa da LEVITICUS SPV s.r.l.
G.E.: Avv. Venera Fazio

0 RELAZIONE PERITALE

- 1 Verbale del sopralluogo;
- 2 Documentazione fotografica;
- 3 Ortofoto e piante immobile in Belpasso, via III Retta Levante n. 105-107, P. T., 1°, 2°, 3° P.;
- 4 4.1 Visura e planimetria catastale, garage via III Retta Levante n. 105-107, F. 107, part. 7075 sub 4;
4.2 Visura e planimetria catastale, Uffici via III Retta Levante n. 105, F. 107, part. 7075 sub 5;
4.3 Visura e planimetria catastale, Unità via III Retta Levante n. 105, F. 107, part. 7075 sub 6;
4.4 Elaborato planimetrico via III Retta Levante n. 105-107, F. 107, part. 7075;
- 5 5.1 Concessione in Sanatoria N. 658/06 del 24/11/2006 a nome [REDACTED];
5.2 Autorizzazione di Agibilità n. 196/2006 del 07/12/2006;
5.3 Autorizzazione n. 58/2007 del 26/04/2007 a nome Ditta [REDACTED];
5.4 Determinazione costi per il ripristino dei luoghi a 3° piano;
- 6 Visure Ipotecarie;
- 7 Copia atto di compravendita del 27/02/2007;

Il Perito Estimatore

dott. Ing. Carmelo Ciccia

TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE

Oggetto: Proc. Esecutiva Immobiliare n. 108/2020 R.G. Es.

Promossa da LEVITICUS SPV S.R.L.

G.E.: avv. Venera Fazio

RELAZIONE PERITALE

INDICE:

1. PREMESSE.....	1
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.	5
3. INDICAZIONE DEI CONFINI E DATI CATASTALI E CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI.	6
4. VERIFICA DELLE PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO.	7
5. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.	7
6. IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVI ALL'UNITA' IN OGGETTO.....	8
7. ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' URBANISTICA.....	9
8. REGOLARIZZAZIONE DELLE MODIFICHE APPORTATE.	10
9. FORMALITA', VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALI	11
10. ACCERTAMENTI SE I BENI SONO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI.	11
11. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	11
12. DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.	13
13. CONCLUSIONI.....	19

1. PREMESSE

Con Decreto di Nomina del 19/08/2022, notificato via PEC in data 22/08/2022, il sottoscritto dott. Ing. Carmelo Ciccia con studio in Paternò via G. Parini n. 18, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. 1721, è stato nominato Esperto per la stima in merito alla Esecuzione



indicata in epigrafe. Nel provvedimento di nomina il G.E. sottopone allo scrivente i seguenti quesiti: ...

"a. Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note relative), 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 di 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 (trascrizioni ed iscrizioni) 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, 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 di 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^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 DPR 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 costo di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative e 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 restano 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 in opponibile 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 di 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 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 utile 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 conservazione 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 quadrato 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 misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;

u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o 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 del



valore corrispondente o, quanto meno, di valore 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'apportionamento 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."

Il G.E. ha concesso allo scrivente, per l'espletamento dell'incarico conferito, il termine di giorni 120 dal giuramento. **In data 29/8/2022 il sottoscritto esperto ha inviato via pec copia del giuramento.**

Le operazioni peritali si sono svolte in data 13/9/2022 alla presenza del debitore esecutato, vedasi copia del verbale di sopralluogo (allegato n. 1). Esaminati gli atti e i documenti il sottoscritto esperto avendo reperito tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito, allega alla presente la documentazione fotografica (allegato n. 2), l'ortofoto e le planimetrie delle unità immobiliari, in Belpasso via III Retta Levante n. 105/107 (allegato n. 3), le visure, le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico (allegato n. 4), la documentazione relativa alla conformità urbanistica delle unità immobiliari, ed i costi per la demolizione delle opere non sanabili al terzo piano (allegato n. 5), le relative visure ipotecarie (allegato n. 6), la copia dell'atto di compravendita del 27/02/2007 (allegato n. 7).

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.

Le unità immobiliari indicate nell'atto di Pignoramento immobiliare, allegato al fascicolo di Esecuzione, sono costituite da:

"Fabbricato sito nel Comune di Belpasso, Via 3 Retta Levante, composto da un locale garage al piano terra della superficie di metri quadrati 98 circa, da un locale deposito a primo piano della superficie di metri quadrati 99 circa, con area libera sovrastante. Iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Belpasso al foglio 107, particelle 7075 sub 1, categ. c/6, 7075 sub 2 categ. c/2, 7075 sub 3 categor. c/2, che ad oggi risultano soppresse e da queste sono originate i seguenti:

- Foglio 107, **particella 7075, sub 4;**
- Foglio 107, **particella 7075, sub 5;**
- Foglio 107, **particella 7075, sub 6;**



- Foglio 107, particella 7075, sub 7."

3. INDICAZIONE DEI CONFINI E DATI CATASTALI E CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI.

Dall'esame delle visure e delle planimetrie catastali (allegato n. 4), del rilievo dei luoghi (allegato n. 3) e dell'atto di provenienza (allegato n. 7) è possibile fornire i dati, nel seguito riportati, che individuano l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, e precisamente:

1) Garage in Belpasso, via III Retta Levante, N. 105/107, P.T., f. 107 oggi part. 7075, sub 4.

Garage sito in Belpasso, via III Retta Levante con accesso principale dal civ. 107 e comunicazione con la scala con accesso dal civ. 105, composto da un ampio garage fronte strada e porzione sul retro. Nell'insieme confinante con la detta via III Retta Levante, con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa e con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, salvi migliori e già più attuali confini. Al N.C.E.U. del Comune di Belpasso al foglio 107, part. 7075, sub 4, cat. C/, classe 3, consistenza mq 79, superficie catastale mq 94, rendita € 236,64, via III Retta Levante n. 105/107, piano terra, in ditta ai debitori eseguiti con proprietà 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

Il rilievo dei luoghi eseguito dallo scrivente coincide con la planimetria catastale, a meno della presenza dei servizi igienici al piano terra.

2) Uffici in Belpasso, via III Retta Levante, N. 105, 1° piano, f. 107 oggi part. 7075, sub 5.

Immobile adibito ad uffici, ubicato a primo piano con accesso dalla via III Retta Levante n. 105, nell'insieme composto da disimpegno, tre stanze ad uso uffici, anti-wc e wc. Nell'insieme confinante con la detta via III Retta Levante, con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa e con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, salvi migliori e già più attuali confini. Al N.C.E.U. del Comune di Belpasso al foglio 107, part. 7075, sub 5, cat. A/10, classe U, consistenza 3,5 vani, superficie catastale mq 102, rendita € 497,09, via III Retta Levante n. 105, piano primo, in ditta ai debitori eseguiti con proprietà 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni.



Il rilievo dei luoghi eseguito dallo scrivente coincide con la planimetria catastale, ma differisce dalla planimetria allegata alla Autorizzazione N. 58/2007 del 26/4/2007.

3) Appartamento in Belpasso, via III Retta Levante, N. 105, 2°/3° piano, f. 107 oggi part. 7075, sub 6.

Appartamento ubicato a secondo e terzo piano con accesso dalla via III Retta Levante n. 105, nell'insieme composto da salone, cucina, bagno e ripostiglio a secondo piano e tre camere da letto bagno e terrazzino a terzo piano con accesso da scala interna. Nell'insieme confinante con la detta via III Retta Levante, con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa e con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, salvi migliori e già più attuali confini. Al N.C.E.U. del Comune di Belpasso al foglio 107, part. 7075, sub 6, cat. A/2, classe 7, consistenza 8 vani, superficie catastale totale mq 214, totale escluso aree scoperte mq 211, rendita € 723,04, via III Retta Levante n. 105, piano 2-3, in ditta ai debitori esegutati con proprietà 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

Il rilievo dei luoghi eseguito dallo scrivente coincide con la planimetria catastale, ma differisce dalla planimetria urbanistica approvata; si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto agli elaborati grafici di progetto al piano secondo; in particolare il piano terzo (sottotetto) risulta essere adibito a civile abitazione mentre nel progetto è destinato a sottotetto non accessibile.

I dati riportati nella nota di trascrizione del 07/04/2020 NN. 16750/9217 relativi al Pignoramento sono corretti. Il pignoramento ha colpito le quote spettanti ai debitori esegutati.



4. VERIFICA DELLE PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO.

Dalle visure catastali e dai titoli di proprietà reperiti dallo scrivente emerge che le unità immobiliari oggetto di esecuzione figurano intestate ai debitori esegutati con proprietà 1/2 ciascuno, in regime di comunione dei beni.

5. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.

Dalla visura catastale, dalla relazione notarile allegata e dalla copia del titolo di proprietà (allegato n.

7) emerge per le unità immobiliari oggetto di esecuzione, nella consistenza dell'elaborato planimetrico allegato n. 4.4, quanto segue.

I citati immobili così censiti N.C.E.U. di Belpasso:

1) fg. 107 p.lla 7075 sub. 4 (derivante dalle ex p.lle 7075 sub 1-2-3) Via III Retta Levante, 105-107,

piano terra, mq. 79, Categ. C/6, classe 3, Rendita 236,64 €;

2) fg. 107 p.lla 7075 sub. 5 (derivante dalle ex p.lle 7075 sub 1-2-3) Via III Retta Levante, 105-107,

primo piano, vani 3,5, Categ. A/10, classe U, Rendita 497,09 €;

3) fg. 107 p.lla 7075 sub. 6 (derivante dalle ex p.lle 7075 sub 1-2-3) Via 3 Retta Levante, 105-107,

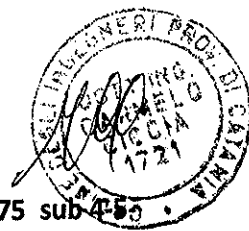
piano secondo e terzo, vani 8, Ctg. A/2, classe 7, Rendita 723,04 €;

Le unità immobiliari nella consistenza originaria (ex p.lle 7075 sub 1-2-3 oggi soppresse, da cui sono derivate le attuali p.lle 7075 sub 4-5-6-7) sono pervenute ai debitori eseguiti per atto di compravendita del 27/02/2007 a rogito del Notaio Marco Cannizzo in Catania, rep. 37021/20340, trascritto il 28/02/2007 ai nn. 14160/8457, da [REDACTED] ica, la quale aveva edificato i fabbricati venduti su terreno ed area di risulta di vecchi fabbricati dalla stessa acquistati con atto 12/05/1968 a rogito del Notaio Maria Galvagno Desti, di Belpasso (trascritto in data 03/06/1968 al n. 15530 rep.) e successivo atto di permuta in data 11/05/1969 Notaio Maria Galvagno Desti di Belpasso (trascritto in data 04/06/1969 al n. 15208 rep.)

6. IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVI ALL'UNITA' IN OGGETTO.

Dalle visure ipotecarie allegate alla presente (vedasi allegato n. 6), estesa alle particelle 7075 sub 4-5-6-7, e dalla relazione notarile emerge che le unità immobiliari sopra descritte sono oggetto delle seguenti formalità gravanti come segue.

- **Ipoteca volontaria** N. 03299/14161 del 28/02/2007, nascente da concessione a garanzia di mutuo ai rogiti del notaio Marco Cannizzo di Catania, del 27/02/2007 rep. 37022/20341, a favore della banca BANCA POPOLARE DI NOVARA s.p.a. con sede in Novara, contro i debitori eseguiti, gravante sulle



particelle in oggetto, ipoteca per € 300.000,00, sorte capitale € 150.000,00, avente durata 15.

- **Ipoteca legale** N. 03732/13982 del 04/03/2009, nascente da atto amministrativo del 20/02/2009, rep. 140163/2008, a favore di SE.RI.T. SICILIA S.p.A. con sede in Catania, contro il solo debitore esecutato, **gravante sul garage individuato dalla particella 7075 sub 1, Via III Retta Levante, 105 per la propria metà**, e altra unità non oggetto di Esecuzione, ipoteca per € 1.986,30, sorte capitale € 993,20.
- **Trascrizione** del 07/04/2020, ai NN. 9217/16750, nascente da verbale di pignoramento immobili, del 27/02/2020, rep. 12776/1, Pubblico Ufficiale del Tribunale di Catania, a favore della banca LEVITICUS SPV s.r.l., con sede in Roma, contro i debitori esecutati, gravante sulle particelle in oggetto.

7. ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' URBANISTICA.

Dalla documentazione acquisita dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Belpasso e da quanto riportato nell'atto di provenienza, emerge quanto segue:

- L'immobile di cui fa parte le unità immobiliari in oggetto, è stato costruito a seguito di Concessione Edilizia in Sanatoria N. 658 del 24/11/2006 ai sensi della L. 724/94, rilasciata a nome [REDACTED] [REDACTED], per le unità immobiliari destinate a garage a piano terra, deposito a primo e secondo (erroneamente indicato ancora primo) e copertura con sottotetto non accessibile (allegato N. 5.1).
- In data 7/12/2006 per la consistenza oggetto di Sanatoria è stata rilasciata Autorizzazione di Agibilità n. 196/2006 (allegato n. 5.2).
- In data 26/4/2007 è stata rilasciata Autorizzazione N. 58/2007, a nome del debitore esecutato, per lavori di manutenzione straordinaria sull'intero fabbricato e cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione per l'unità ubicata al piano secondo (allegato n. 5.3).

Dal rilievo dei luoghi eseguito dallo scrivente emerge che alla data del sopralluogo si rilevava, **al piano terra**, rispetto ai grafici di progetto e alla planimetria catastale, la mancata realizzazione dei servizi



igienici. Al **primo piano** la variazione di destinazione d'uso da deposito ad ufficio, a **secondo piano**, una diversa distribuzione degli spazi interni, con esecuzione di scala interna con collegamento a **terzo piano**, e realizzazione di camere da letto, bagno e terrazzino e modifica della sagoma del tetto con innalzamento rispetto ai grafici di progetto.

Le suddette modifiche possono **essere regolarizzate** trasmettendo una C.I.L.A. ai sensi della L.R. 16/2016 e s.m.i. per le modifiche interne al piano terra, primo e secondo, mentre risulta necessario il ripristino dello stato dei luoghi originario del sottotetto con la demolizione delle partizioni interne al piano sottotetto e la chiusura del solaio del terzo piano, in corrispondenza della scala, **in quanto le difformità presenti non sono sanabili, considerato l'aumento di cubatura per l'innalzamento del tetto e l'aumento di carico per variazione da sottotetto non abitabile a locali abitabili.** Nel paragrafo seguente si determineranno i costi totali e la procedura da seguire.

8. REGOLARIZZAZIONE DELLE MODIFICHE APPORTATE.

Nel presente paragrafo verranno indicate le modalità per la regolarizzazione delle modifiche interne nelle unità immobiliari ed il relativo costo.

La regolarizzazione delle modifiche apportate nel piano terra, primo e secondo è possibile con **C.I.L.A ai sensi dell'art. 3, comma 2 della L.R. 6/8/2021 N. 23**, che prevede al comma 6, la sanzione pecuniaria pari a **€ 1.000**, per la mancata comunicazione prima dell'inizio dei lavori. In questo caso il costo totale della sanzione per la regolarizzazione dei tre piani è pari ad **€ 1.000**, ed **€ 1.400,00** di competenze e diritti di segreteria.

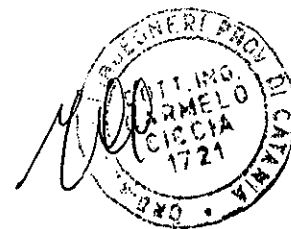
Il costo complessivo per la regolarizzazione, pertanto è pari a:

$$C_{\text{complessivo}} = \text{€ } 1.000,00 + \text{€ } 1.400,00 = \text{€ } 2.400,00$$

Il costo per singolo piano è pari a:

$$C_{\text{per piano}} = \text{€ } 2.400,00 / 3 = \text{€ } 800,00$$

Il terzo piano va riportato nelle condizioni originarie con la **rimozione delle opere realizzate nel**



sottotetto, e la chiusura del collegamento con il secondo piano. Il costo dei lavori (allegato n. 5.4) è pari ad € 3.802,74 e per IVA al 22% € 836,60, con un **costo totale di € 4.639,34**.

9. FORMALITA', VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALI

Alla data del sopralluogo, il sottoscritto ha potuto appurare che le spese condominiali fisse per l'intero immobile non sono quantificabili con esattezza in quanto si riferiscono ai costi periodici per il consumo dell'energia elettrica del vano scala dotato anche di ascensore (riscontrato non funzionante alla data del sopralluogo) e per le pulizie. Le spese di natura condominiale riguardano la stesura delle tabelle millesimali, la messa in esercizio ed attivazione di contratto di assistenza per l'ascensore, con un costo presunto di **circa 3.500,00**, all'attivazione, ed un canone annuo di **circa € 1.200,00**. Il sub 7 oggetto di esecuzione è un bene comune non censibile in quanto trattasi di vano scala e ascensore comune e a servizio di tutti i subalterni 4, 5 e 6.

10. ACCERTAMENTI SE I BENI SONO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI.

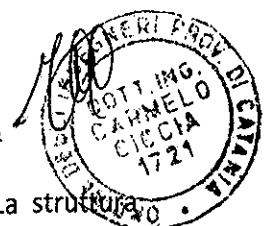
Dagli accertamenti eseguiti sui luoghi emerge che la totalità delle unità immobiliari oggetto di Esecuzione sono occupate ed utilizzate dai debitori esecutati.

11. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI.

Le unità immobiliari oggetto di Esecuzione ricadono nel Comune di Belpasso, zona semi centrale del nucleo abitativo della città. L'intera zona è in prevalenza ad uso abitativo ed è raggiungibile dalla via Roma, arteria principale, con presenza di servizi di quartiere e di città. Si accede alle unità immobiliari ad edilizia abitativa da via III Retta Levante N. 105-107, da portoni in ferro (foto n. 1, 2). La struttura portante dell'intero fabbricato è in cemento armato, la facciata esterna è rifinita con marmo al piano terra e con intonaci per esterni ai piani soprastanti. L'edificio è dotato di ascensore dal piano terra al piano secondo, riscontrato non funzionante al momento atto del sopralluogo (foto n. 2).

1) Garage in Belpasso, via III Retta Levante, N. 105/107, P.T., f. 107 oggi part. 7075, sub 4.

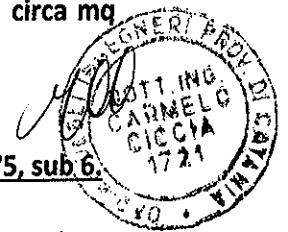
Si accede al garage da strada pubblica e precisamente dal civico 107 (foto n. 1, 2). La struttura



portante dell'intero fabbricato del garage è visibile in cemento armato (foto n. 5, 6, 7, 8, 9, 10). Una porzione del garage è adibita a locale di sgombero. Il garage si presenta allo stato rustico senza pavimento e con parti lasciate incomplete. Il portone su strada è in ferro. Il garage ha il collegamento interno con la scala di accesso ai piani soprastanti. La superficie utile interna del garage è di circa mq 44,40, oltre mq 32,20 del locale di sgombero per un totale di mq 76,60, la superficie lorda di circa mq 93,74, l'altezza media del locale è di circa ml 4,30.

2) Uffici in Belpasso, via III Retta Levante, N. 105, 1° piano, f. 107 oggi part. 7075, sub 5.

Si accede all'unità immobiliare al primo piano dal civico 105 da androne con scala completa di gradini in marmo e ringhiera in ferro o da ascensore comuni a tutte le unità del fabbricato (foto n. 3, 4). L'unità immobiliare si compone di tre locali adibiti ad ufficio (foto n. 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19), disimpegno, antibagno, bagno, balcone sul lato est. I pavimenti in tutto l'ufficio sono in ceramica, nel bagno in maiolica. Le pareti sono pitturate con ducotone, in diversi colori, i soffitti sono tinteggiati. Le porte interne sono in legno laminato, gli infissi esterni in alluminio e vetri. La porta di ingresso del tipo tamburato. L'unità è completa di impianto idrico, elettrico. I locali sono dotati di impianto idrico ed elettrico. L'ufficio ha una superficie utile interna di circa mq 82,70, una superficie lorda di circa mq 100,10, una superficie balcone di circa mq 8,40, ed altezza utile di circa ml 2,90.



3) Appartamento in Belpasso, via III Retta Levante, N. 105, 2°/3° piano, f. 107 oggi part. 7075, sub 6.

L'unità immobiliare al piano secondo e sottotetto ha accesso dal civico 105 da androne con la predetta scala o da ascensore comuni a tutte le unità del fabbricato (foto n. 20). L'unità immobiliare si compone a secondo piano, di cucina (foto n. 21, 22), salone (foto n. 23, 24, 27), ripostiglio, bagno (foto n. 26), balcone sul lato est (foto n. 25). Da scala interna (foto n. 27, 28) si accede al terzo piano dove sono realizzate tre camere da letto (foto n. 29, 30, 31), disimpegno con vano scala di collegamento (foto n. 32, 33), bagno (foto n. 27b). La pavimentazione in entrambi i livelli è in ceramica, nel bagno in maiolica. Le pareti sono pitturate con ducotone, in diversi colori, i soffitti sono tinteggiati. Le porte

interne sono in legno laminato, gli infissi esterni con persiane ed infisso in alluminio e vetri. La porta di ingresso al secondo piano del tipo tamburato. L'unità è completa di impianto idrico, elettrico. L'unità ha una superficie utile interna di circa mq 79,55, una superficie lorda di circa mq 99,00, una superficie balcone di circa mq 8,40, ed altezza utile di circa ml 2,90 al piano secondo; una superficie utile interna di circa mq 96,60, una superficie lorda di circa mq 117,00, una superficie a terrazzino di circa mq 4,25, ed altezza utile nella parte centrale di circa ml 3,6, ed ai bordi di circa ml 1,60, al piano sottotetto.

12. DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.

Si procederà alla stima delle unità immobiliari con riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate dallo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato. Al fine di determinare il valore dell'appartamento si è proceduto alla stima col metodo di capitalizzazione del reddito e col metodo sintetico comparativo (confronto diretto) assumendo come valore più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due valori.

Preliminarmente si è proceduto alla ricerca dei valori di locazione di appartamenti, in zone limitrofe, tenendo conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare, delle caratteristiche interne e di finitura ecc... canone che detratto delle spese complessive da sostenere annualmente dà luogo al reddito netto capitalizzabile ad un saggio "S" determinato dal mercato locale per immobili simili.

Per l'unità immobiliare in oggetto, tenuto conto che occorre regolarizzare le modifiche interne all'appartamento, dal valore trovato verranno decurtati i costi totali per le regolarizzazioni delle modifiche apportate.

Per il garage si procederà alla stima col metodo sintetico comparativo (confronto diretto), con riferimento ai prezzi di mercato di immobili in condizioni intrinseche (rifiniture, livello di piano, ecc..) ed estrinseche (ubicazione, orientamento ecc..) simili.

12.1 Garage in Belpasso, via III Retta Levante, N. 105/107, P.T., f. 107 oggi part. 7075, sub 4.

Si procederà alla stima col metodo sintetico comparativo (confronto diretto), con riferimento ai prezzi



di mercato di immobili in condizioni intrinseche (rifiniture, livello di piano, ecc..) ed estrinseche (ubicazione, orientamento ecc..) simili. Il valore attuale riferito alla superficie lorda risulta:

$$V_{\text{garage}} = \text{mq } 93,74 * \text{€}/\text{mq } 500,00 = \text{€ } 46.870,00$$

12.1.2 Valore nelle attuali condizioni.

Il valore nelle attuali condizioni si ottiene decurtando la quota delle spese per la regolarizzazione delle modifiche rilevate in sede di sopralluogo, pari ad **€ 800,00**. Si ha:

$$V_{\text{att.}} = \text{€ } 46.870,00 - \text{€ } 800,00 = \text{€ } 46.070,00$$

12.1.3 Valore di vendita.

Dalle informazioni assunte, emerge che l'immobile non è assicurato contro i danni derivanti da garanzia per vizi occulti, pertanto il valore sopra determinato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Il valore di vendita dell'unità immobiliare risulta:

$$V_v = \text{€ } 46.070,00 - \text{€ } 46.070,00 \times 0.15 = \text{€ } 39.159,50$$

ed in c.t. **€ 39.000,00**

12.2 Uffici in Belpasso, via III Retta Levante, N. 105, 1° piano, f. 107 oggi part. 7075, sub 5.

12.2.1 Stima col metodo sintetico comparativo.

Si applicherà la formula:

$$V_m = S_{\text{comm.}} \times V_{\text{€/mq}}$$

Determinazione della superficie commerciale ($S_{\text{comm.}}$)

Seguendo le linee guida dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e delle tamponature esterne. Nella stima in oggetto il balcone è assimilabile a superficie omogeneizzata al 25%. Si ha:

$$S_{\text{commerc.}} = S_{\text{lorda}} + S_{\text{balcone}} = \text{mq } 100,10 + \text{mq } (8,40 * 25\%) = 100,10 + 2,10 = \text{mq } 102,20 \text{ ed in c.t.}$$

mq 102,00

Dove **mq 8,40** è la superficie del balcone.



Determinazione del coefficiente di merito (K)

Ufficio		100%
Stato locativo	Utilizzata dal debitore	-10%
Con Ascensore	Piano 1°	5%
Stato di conservazione	Ristrutturato	5%
Luminosità	Mediamente luminoso	5%
Esposizione e vista	Mista	0%
Edificio oltre 20 anni	Discreto stato	0%
Riscaldamento	Assente	- 5%
Tipologia	Ufficio	0%
Posizione	semicentrale	5%

K = 105%

Determinazione del valore di mercato unitario ($V_{\epsilon/mq}$)

Con riferimento alle condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, ecc.)

ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si ha un valore $V_{\epsilon/mq} = 800,00$

€/mq; In definitiva si ottiene un valore dell'appartamento pari a:

$$Vm_1 = 102,00 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} \times 105\% = \text{€ } 85.680,00$$

12.2.2 Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio, dai valori rilevati dei canoni per immobili similari,

emerge un valore di locazione pari a circa 3,90 €/mq* mese, riferito alla superficie commerciale

dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'appartamento è pari a circa 102,00 mq, si

ottiene:

$$\text{Valore di locazione annuo: } \text{mq } 102,00 \times \text{€ / mq} * \text{ mese } 3,90 \times 12 = \text{€ } 4.773,60$$

Spese complessive annue pari al 30%

$$S = \text{€ } 4.773,60 \times 0.30 = \text{€ } 1.432,08$$



Reddito netto annuo:

$$R_n = € 4.773,60 - € 1.432,08 = € 3.341,52$$

Saggio di capitalizzazione $s = 4,00\%$

Valore unità:

$$V_{m_2} = € 3.341,52 / 4,00\% = € 83.538,00$$

12.2.3 Media dei risultati

Mediando i valori sopra ottenuti si ottiene il più probabile valore di mercato. Si ha:

$$V_m = (€ 85.680,00 + € 83.538,00) / 2 = € 84.609,00$$

12.2.4 Valore nelle attuali condizioni.

Il valore nelle attuali condizioni si ottiene decurtando la quota parte delle spese per la regolarizzazione delle modifiche rilevate in sede di sopralluogo, pari ad **€ 800,00**. Si ha:

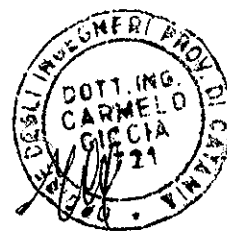
$$V_{att.} = € 84.609,00 - € 800,00 = € 83.809,00$$

12.2.5 Valore di vendita.

Dalle informazioni assunte, emerge che l'immobile non è assicurato contro i danni derivanti da garanzia per vizi occulti, pertanto il valore sopra determinato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Il valore di vendita dell'unità immobiliare risulta:

$$V_v = € 83.809,00 - € 83.809,00 \times 0.15 = € 71.237,65$$

ed in c.t. € 71.000,00



12.3 Appartamento in Belpasso, via III Retta Levante, N. 105, 2°/3° P., f. 107 oggi part. 7075, sub 6.

12.3.1 Stima col metodo sintetico comparativo.

Si applicherà la formula:

$$V_m = S_{comm.} \times V_{e/mq}$$

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

Seguendo le linee guida dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si

considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e delle tamponature esterne. Nella stima in oggetto il balcone è assimilabile a superficie omogeneizzata al 25%, il sottotetto al 35% . Si ha:

$$S_{\text{commerc.}} = S_{\text{lorda}} + S_{\text{balcone}} + S_{\text{sottotetto}} = \text{mq } 99,00 + \text{mq } (8,40 * 25\%) + \text{mq } (117,00 * 35\%) = 99,00 + 2,10 + 40,95 = \text{mq } 142,05 \text{ ed in c.t. mq } 142,00$$

Dove **mq 8,40** è la superficie del balcone e **mq 117,46** è la superficie del sottotetto.

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Unità adibita a civile abitazione

100%

Stato locativo	Abitata dal debitore	-10%
Con Ascensore	Piano 2-3°	+5%
Stato di conservazione	Discretamente ristrutturato	0%
Luminosità	Poco luminoso	-5%
Esposizione e vista	Mista	0%
Edificio oltre 20 anni	Discreto stato	5%
Riscaldamento	Presente	0%
Tipologia	Abitazione	0%
Posizione	semicentrale	5%

K = 100%



Determinazione del valore di mercato unitario ($V_{\text{€/mq}}$)

Con riferimento alle condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, ecc.)

ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si ha un valore $V_{\text{€/mq}} = 800,00$

€/mq; In definitiva si ottiene un valore dell'appartamento pari a:

$$V_{m1} = 142,00 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} \times 100\% = \text{€ } 113.600,00$$

12.3.2 Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio, dai valori rilevati dei canoni per immobili simili,

emerge un valore di locazione pari a circa 3,10 €/mq* mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'appartamento è pari a circa 142,00 mq, si ottiene:

Valore di locazione annuo: mq 142,00 x € / mq * mese 3,10 x 12 = € 5.282,40

Spese complessive annue pari al 30%

$S = € 5.282,40 \times 0.30 = € 1.584,72$

Reddito netto annuo:

$R_n = € 5.282,40 - € 1.584,72 = € 3.697,68$

Saggio di capitalizzazione $s = 3,35 \%$

Valore unità:

$V_{m_2} = € 3.697,68 / 3,35 \% = € 110.378,51$

12.3.3 Media dei risultati

Mediando i valori sopra ottenuti si ottiene il più probabile valore di mercato. Si ha:

$V_m = (€ 113.600,00 + € 110.378,51) / 2 = € 111.989,25$

12.3.4 Valore nelle attuali condizioni.

Il valore nelle attuali condizioni si ottiene decurtando la quota parte delle spese per la regolarizzazione delle modifiche rilevate in sede di sopralluogo, pari ad **€ 800,00** nonché i costi oltre IVA per le demolizioni delle opere non sanabili per il ripristino dello stato originario del sottotetto, complessivamente pari a circa (€ 3.802,74 e per IVA al 22% € 836,60) **totale di € 4.639,34**. Si ha:

$V_{att.} = € 111.989,25 - € 800,00 - € 4.639,34 = € 106.549,91$

12.3.5 Valore di vendita.

Dalle informazioni assunte, emerge che l'immobile non è assicurato contro i danni derivanti da garanzia per vizi occulti, pertanto il valore sopra determinato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Il valore di vendita dell'unità immobiliare risulta:



$V_v = € 106.549,91 - € 106.549,91 \times 0.15 = € 90.567,42$

ed in c.t. € 91.000,00

Il garage a piano terra è consigliabile venderlo assieme all'appartamento a secondo e terzo piano.

L'ufficio a primo piano può essere venduto separatamente.

13. CONCLUSIONI.

Nei superiori punti lo scrivente ha proceduto all'espletamento dell'incarico conferito.

Nelle note seguenti vengono riepilogati i risultati degli accertamenti.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI:

Le unità immobiliari riportate nell'atto di pignoramento sono:

"Fabbricato sito nel Comune di Belpasso, Via 3 Retta Levante, composto da un locale garage al piano terra della superficie di metri quadrati 98 circa, da un locale deposito a primo piano della superficie di metri quadrati 99 circa, con area libera sovrastante. Iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Belpasso al foglio 107, particelle 7075 sub 1, categ. c/6, 7075 sub 2 categ. c/2, 7075 sub 3 categor. c/2, che ad oggi risultano soppresse e da queste sono originate i seguenti:

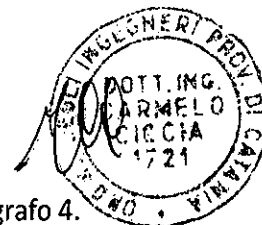
- Foglio 107, particella 7075, sub 4;
- Foglio 107, particella 7075, sub 5;
- Foglio 107, particella 7075, sub 6;
- Foglio 107, particella 7075, sub 7."

INDICAZIONE DEI CONFINI E DATI CATASTALI E CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI.

I dati che individuano le unità immobiliari oggetto di esecuzione, le indicazioni dei confini ed i dati catastali sono riportati al superiore paragrafo 3.

VERIFICA DELLA PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO.

Per la verifica della proprietà in capo ai debitori eseguiti si rimanda al superiore paragrafo 4.



ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.

Per gli accertamenti relativi alla provenienza dei beni si rimanda al superiore paragrafo 5.

IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVI ALLE UNITA' IN OGGETTO.

Si rimanda al superiore paragrafo 6.

ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' URBANISTICA.

Per gli accertamenti in oggetto e la regolarizzazione delle modifiche apportate si rimanda al superiore paragrafo 7.

REGOLARIZZAZIONE DELLE MODIFICHE APPORTATE.

Per la regolarizzazione delle modifiche apportate si rimanda al superiore paragrafo 8.

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE.

Si rimanda al superiore paragrafo 9.

ACCERTAMENTI SE I BENI SONO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI.

Si rimanda al superiore paragrafo 10.

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI.

Per la descrizione ed attuale consistenza degli immobili si rimanda al paragrafo 11.

DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.

Per la determinazione del valore delle unità immobiliari e la indicazione delle detrazioni da applicare si rimanda al superiore paragrafo 12. Le unità immobiliari in oggetto hanno i seguenti valori di vendita:

1) Garage in Belpasso, via III Retta Levante, N. 105/107, P.T., f. 107 oggi part. 7075, sub 4.

$$V_v = € 46.070,00 - € 46.070,00 \times 0.15 = € 39.159,50$$

ed in c.t. € 39.000,00

2) Uffici in Belpasso, via III Retta Levante, N. 105, 1° piano, f. 107 oggi part. 7075, sub 5.

Il valore di vendita dell'unità immobiliare risulta:

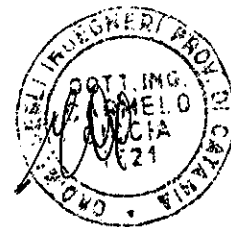
$$V_v = € 83.809,00 - € 83.809,00 \times 0.15 = € 71.237,65$$

ed in c.t. € 71.000,00

3) Appartamento in Belpasso, via III Retta Levante, N. 105, 2°/3° piano, f. 107 oggi part. 7075, sub 6.

$$V_v = € 106.549,91 - € 106.549,91 \times 0.15 = € 90.567,42$$

ed in c.t. € 91.000,00



Con la presente che si compone di n. 21 pagine dattiloscritte, lo scrivente ritiene di avere assolto all'incarico conferito e rimane a disposizione del G.E. per ulteriori adempimenti.

Si allegano alla presente:

- 1) Verbale del sopralluogo;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Ortofoto e piante immobile in Belpasso, via III Retta Levante n. 105-107, P. T., 1°, 2°, 3° P.;
- 4) 4.1 Visura e planimetria catastale, garage via III Retta Levante n. 105-107, F. 107, part. 7075 sub 4;
4.2 Visura e planimetria catastale, Uffici via III Retta Levante n. 105, F. 107, part. 7075 sub 5;
4.3 Visura e planimetria catastale, Unità via III Retta Levante n. 105, F. 107, part. 7075 sub 6;
4.4 Elaborato planimetrico via III Retta Levante n. 105-107, F. 107, part. 7075;
- 5) 5.1 Concessione in Sanatoria N. 658/06 del 24/11/2006 a nome ██████████ c.;;
5.2 Autorizzazione di Agibilità n. 196/2006 del 07/12/2006;
5.3 Autorizzazione n. 58/2007 del 26/04/2007 a nome Ditta ██████████
5.4 Determinazione costi per il ripristino dei luoghi a 3° piano;
- 6) Visure Ipotecarie;
- 7) Copia atto di compravendita del 27/02/2007;

Catania 23/12/2022

Il tecnico esperto

Dott. Ing. Carmelo Ciccìa

