

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**Procedura esecutiva immobiliare n. 53/2012 R.G.E.****BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP. – contro**
**PREMESSA**

Con ordinanza del 20/02/2013 Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania Nebiolo VIETTI del Tribunale di Barcellona P.G., ha nominato il sottoscritto Arch. Aspa Alfredo G., iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Messina, matr. n° 618, con studio in Barcellona P.G. Via S. Andrea n. 141, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura immobiliare n. 53/2012 R.G.E. Tribunale di Barcellona P.G. - promossa dalla Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop., contro la Sig.ra , ed ha invitato il CTU a comparire il primo lunedì o il terzo lunedì successivo alla comunicazione della nomina, per il conferimento dell'incarico.

In data 18/03/2013, mi sono recato nella sala d'udienza del Tribunale di Barcellona P.G. ove, dinanzi al Giudice dell'Esecuzione, ho prestato il giuramento di rito ed ho accettato l'incarico di stima, articolato nei seguenti quesiti, da ritenersi integrati con il foglio di raccomandazioni contestualmente consegnatogli in copia:

- A) Descriva sommariamente gli immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo del pignoramento o per i quali l'esecuzione sia stata sospesa) anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, dati catastali, ubicazione, confini e provvedendo, ove per qualche immobile pignorato non sia ancora stata effettuata la prescritta denuncia al N.C.E.U., a presentare tale denuncia ed altresì, ove necessario, ad aggiornare i dati catastali (es. denunce di variazione per frazionamento, dichiarazione di immobili urbani

di nuova costruzione, voltura catastale non aggiornata ecc.).

- B) Dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo. Indichi altresì il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.
- C) Dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato o degli esecutati; se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote e se vi sono stati dei successivi trasferimenti fino alla data odierna per atto tra vivi o per causa di morte relativamente alle quote dei comproprietari.
- D) Indichi: (a) i diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; (b) tutte le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sull'immobile ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico etc. o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo; (c) se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura del CTU ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.
- E) Dica, con riferimento a ciascun immobile pignorato, se tale immobile sia libero ovvero sia occupato, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione e a quando risalga l'occupazione. A tal fine, qualora l'immobile risulti o appaia probabile che sia occupato da terzi, provveda ad acquisire copia del contratto di locazione o di affitto direttamente dal conduttore

e, ove non sia possibile, provveda a verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate, con espressa autorizzazione ad acquisire copia del contratto.

Nel caso il titolo sia un contratto di affitto o di locazione indichi: (a) gli estremi dell'eventuale registrazione del contratto; (b) la scadenza del contratto; (c) la misura del canone pattuito.

F) Determini: (a) il valore di mercato attuale degli immobili pignorati; (b) il prezzo base per la vendita.

G) Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica per i terreni pertinenziali a edifici censiti a NCEU di estensione superiore a 5.000 mq. oppure censiti a Catasto Terreni, ferma restando la facoltà dell'esperto di acquisire il c.d.u. ove ne ravvisi l'opportunità.

Specifichi in base a quali licenze e/o concessioni edilizie gli immobili pignorati siano stati realizzati, e laddove accerti l'esistenza di irregolarità edilizie:

1 - elenchi, con riferimento alle unità immobiliari pignorate, le irregolarità edilizie riscontrate;

2 - dica, sempre con riferimento alle unità immobiliari pignorate, se, con quale procedura e con quale spesa le irregolarità edilizie riscontrate possano essere sanate.

H) Verifichi l'esistenza della certificazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE.

Contestualmente il Giudice dell'Esecuzione mi ha assegnato il termine di giorni 45 antecedenti all'udienza (16/12/2013) per il deposito in cancelleria:

- della relazione, completa di fotografie e planimetria, su supporto cartaceo e CD ROM in formato RTF/PDF: quest'ultimo dovrà contenere, oltre alla relazione

completa, copia del file priva dei nominativi del debitore e di eventuali soggetti terzi (schermati mediante l'utilizzo di sigle uguali qualora il soggetto sia lo stesso e diverse in caso contrario);

- degli allegati solo su supporto cartaceo;
- unitamente alla consulenza, delle ricevute di ritorno delle raccomandate e/o il rapporto di trasmissione via e-mail con le quali è stata trasmessa alle parti la consulenza stessa.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

1. Appartamento al piano primo per civile abitazione sito nel Comune di San Filippo del Mela, Corso Garibaldi n. 41, ricadente al Catasto fabbricati al foglio 6 particella 704 subalterno 3, numero vani 5 categoria A/2 classe2 ;
2. Terreno sito nel Comune di Milazzo, località Brigandì ricadente al Catasto terreni al foglio 22 particella 1154 avente estensione di are 24,50 pari a mq. 2.450, orto irriguo classe1.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA E ACCERTAMENTI

In esecuzione al mandato conferitomi, comunicavo l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 11/04/2013 alle ore 15,30 previo avviso a mezzo raccomandate, al debitore esecutato Sig.ra [REDACTED] e all'Avv. Gulino Giovanni nella qualità di legale della Banca Agricola di Ragusa (v. allegato 19). Non avendo ricevuto l'avvenuta notifica della comunicazione trasmessa alla suddetta debitrice, in quanto è rimasta in giacenza presso l'Ufficio Postale di Merì e quindi impossibilitato ad accedere ai luoghi oggetto di accertamento, ho convocato nuovamente le parti per il giorno 30/04/2013 alle ore 15,30, previo avviso trasmesso a mezzo telegramma del 18/04/2013 alla Sig.ra [REDACTED] e previo avviso trasmesso a mezzo fax all'Avv. Gulino (v. allegato 20).

In data 30/04/2013, mi sono recato presso l'appartamento piano primo, oggetto di consulenza, sito in San Filippo del Mela Corso Garibaldi n. 41, ove era presente la [REDACTED], la quale mi ha consentito l'accesso dichiarando a verbale che il suddetto immobile risulta occupato dal padre Sig. [REDACTED], non presente alle operazioni peritali.

Nessuno è comparso per la parte attrice.

Innanzi all'intervenuta ho eseguito una sommaria ricognizione dell'appartamento, scattando alcune foto ai vari ambienti di cui l'immobile è composto, ho rilevato le misure dello stesso riportandole su una pianta planimetrica disegnata su fogli separati, sui quali ho appuntato anche le principali rifiniture ai fini della stima.

Non avendo potuto ultimare nella stessa giornata le operazioni peritali, le ho rinviato per il giorno 8 maggio 2013 alle ore 17,00 presso il fabbricato, ove è ubicato l'appartamento in questione, per poi recarsi al terreno, oggetto di stima, sito in Milazzo Località Brigandì, individuato catastalmente al foglio 22 particella 1154.

In tale data ho effettuato il 2° sopralluogo e alla presenza della debitrice esecutata ho eseguito alcune misure prendendo nota in appositi fogli separati nonché ho effettuato delle fotografie inerenti lo stato dei luoghi.

Ho assegnato alla debitrice il termine di giorni 15 per produrre eventuali documenti e/o note da far pervenire presso il mio studio sito in Barcellona P.G. Via S. Andrea n. 141 e dopo aver ultimato le operazioni peritali ho chiuso il verbale di sopralluogo, riservandomi in prosieguo di tornare sui luoghi qualora lo avessi ritenuto necessario (v. allegato 2).

In merito all'eventuale documentazione da produrmi, la Sig.ra [REDACTED] mi ha consegnato una nota rilasciata dal Comune di Milazzo e fotocopie degli atti di proprietà degli immobili in questione (v. allegato 22).

Successivamente ho eseguito ulteriori accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di

Messina, per le ricerche atte all'identificazione catastale dei beni immobili oggetto dell'atto di pignoramento, ottenendo, per l'appartamento, uno stralcio del foglio di mappa numero 6 del Comune di San Filippo del Mela, una visura dell'immobile part. 704 sub 3 e la piantina catastale; mentre per il terreno ho ottenuto, uno stralcio del foglio di mappa numero 22 del Comune di Milazzo e una visura dell'immobile part.

1154. Presso gli Uffici Tecnici del Comune di S. Filippo del Mela e di Milazzo, al fine di valutare la regolarità urbanistica, previa richiesta, ho avuto copia degli atti autorizzativi degli immobili. Presso alcune Agenzie immobiliari, imprenditori edili ed operatori economici, ho acquisito elementi utili per conoscere il libero mercato di compravendita di immobili similari ricadenti nella stessa zona e comprensorio, di quelli pignorati oggetto di stima.

Dall'analisi dei dati accertati e rilevati, redigo nella presente Relazione Tecnica i risultati delle indagini effettuate, che per chiarezza espositiva, divido nei seguenti tre capitoli:

Capitolo 1°: Risposte ai quesiti (A-B-C-D-E-G-H) contenuti nel mandato

Capitolo 2°: Valutazione dei beni immobili pignorati (quesito F).

Capitolo 3°: Conclusione con riepilogo dei beni immobili pignorati e del relativo prezzo base per la vendita.

Cap. 1°: RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO:

Quesito A

- *Descriva sommariamente gli immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo del pignoramento o per i quali l'esecuzione sia stata sospesa) anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, dati catastali, ubicazione, confini e provvedendo, ove per qualche immobile pignorato non sia ancora stata*

effettuata la prescritta denuncia al N.C.E.U., a presentare tale denuncia ed altresì, ove necessario, ad aggiornare i dati catastali (es. denunce di variazione per frazionamento, dichiarazione di immobili urbani di nuova costruzione ecc.):

1) APPARTAMENTO pignorato sito in San Filippo del Mela:

L'appartamento oggetto della valutazione, appartiene ad un fabbricato di tipo residenziale ubicato in Corso Garibaldi n. 41, Frazione Olivarella del Comune di San Filippo del Mela (v. foto n° 1 e 2 allegato 1), in prossimità della Strada Statale 113.

La zona, ove l'immobile ricade, risulta servita da rete idrica e fognaria comunale e da rete elettrica e telefonica. Si tratta di una zona centrale prevalentemente residenziale caratterizzata da un tessuto edilizio non sempre omogeneo e con tipologie ed epoca di costruzione, differenziate.

Il fabbricato a cui appartiene l'appartamento, è in struttura intelaiata in cemento armato a tre elevazioni fuori terra ed è costituito da due appartamenti separati situati ad ogni piano e serviti da due rampe di scale senza ascensore.

I prospetti esterni risultano rifiniti in ogni loro parte.

Per una migliore visualizzazione ubicazionale del fabbricato, si veda lo stralcio di mappa catastale in scala 1:2000 del foglio 6 part. 704, che viene evidenziato e colorato in rosso (v. allegato 5).

L'appartamento oggetto di pignoramento, è ubicato al primo piano (2^a elevazione fuori terra) e confina: a nord con appartamento altra ditta sub 5 e vano scala; a sud con fabbricato altra ditta; ad est con terreno libero condominiale ed a ovest con strada pubblica corso Garibaldi.

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano di San Filippo del Mela si individua al Fg. 6, Part. 704, sub. 3, categoria A2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 152,35, intestato alla Sig.ra [REDACTED], con quota di proprietà per 1000/1000 e al Sig. [REDACTED] usufruttuario per 1000/1000 (v. allegato 3).

L'appartamento si compone di: ingresso, pranzo, cucina, camera da letto matrimoniale, camera, ripostiglio, disimpegno e bagno, oltre balconi e un terrazzino chiuso da una struttura in alluminio e vetri (v. allegato 11).

L'immobile è dotato di impianti interni: elettrico, idrico, fognario funzionanti; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con imbottito in lamierino completo di serrande del tipo avvolgibili in plastica; gli infissi interni sono in legno tamburato; i pavimenti sono in ceramica; le pareti e i soffitti interni sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati con idropittura; le pareti dei servizi igienici sono rivestite con piastrelle di ceramica ed i sanitari in ceramica sono in buono stato di conservazione (v. foto da n° 3 a n° 15 allegato 1).

Lo spessore dei muri perimetrali è di cm. 30, mentre le tramezzature interne sono da cm. 8; l'altezza interna netta dei vani (da estradosso pavimento a intradosso soffitto) è di mt. 3,00.

L'appartamento presenta finiture mediocri e si trova in discreto stato di efficienza e di mantenimento generale. Sono presenti macchie di umidità in un tratto del soffitto e delle pareti della camera da letto.

La destinazione d'uso dell'appartamento è di civile abitazione. Alla data del sopralluogo era completamente arredato e come dichiarato dalla debitrice esecutata, è utilizzato come abitazione dal Sig. [REDACTED] (usufruttuario per 1000/1000).

La superficie computata ai fini della stima comprende la superficie complessiva coperta oltre quella accessoria costituita da balconi, computata al 25%.

Superficie Commerciale:

Superficie appartamento	mq. 99,30
Superficie balconi	mq 19,60 x 25%
	<u>mq. 4,90</u>
Superficie considerata ai fini della stima	mq. 104,20

2) TERRENO pignorato sito in Milazzo:

Il terreno oggetto di pignoramento, è sito nel Comune di Milazzo in località Brigandì, ed è individuato al N.C.T. al foglio 22 particella 1154 avente estensione di are 24,50 pari a mq. 2.450,00 (v. allegato 7). Ad esso si accede percorrendo la stradella interpodereale in terra battuta (v. foto n° 16 allegato 1) che si diparte dalla Strada Provinciale Olivarella.

Trattasi di un appezzamento di terreno con buona giacitura pressoché pianeggiante, confinante a nord con la part. 1145, a sud con la part. 1233, ad est con la part. 1258, ad ovest con la part. 1079.

In occasione del sopralluogo, si è potuto constatare che l'intero fondo è delimitato con muretti in cemento e rete metallica.

Sull'appezzamento di terreno esiste un manufatto ad una elevazione fuori terra con superficie coperta di circa mq. 68,00, (ml. 7,60 x 8,90), costituito da montanti in acciaio, da pareti e sovrastante copertura del tipo a tetto ad unica falda con pannelli coibentati. Esso è composto da un vano adibito a deposito, un vano cucinino e un piccolo w.c.. L'interno si presenta allo stato rustico, il pavimento consiste solo in battuto di terra e pietrisco (v. foto da n° 20 a n° 24 allegato 1).

Sempre su detto terreno è realizzata una struttura in cemento armato (v. foto da n° 17 a n° 20 allegato 1) di mt. 12,00 x mt. 10,00, costituita da massetto, da travi di fondazioni dello spessore di mt. 0,50 x mt. 1,00 e da n° 9 pilastri dello spessore di mt. 0,30 x 0,60 e alti mt. 2,45.

Nell'angolo sud-ovest esiste una struttura precaria adibita a deposito materiale (v. foto n° 27 allegato 1).

La restante parte di terreno si presenta libera ed incolta con la sola presenza sparsa di alberi di ulivi, agrumi e da frutto (v. foto n° 25 e 26 allegato 1).

Quesito B

- *Dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo. Indichi altresì il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio:*

I beni pignorati consistono in un appartamento per civile abitazione sito nel Comune di San Filippo del Mela (ME), Frazione Olivarella, Corso Garibaldi n. 41, identificato in Catasto fabbricati al foglio 6 particella 704 sub 3 piano 1, ed in un terreno sito nel Comune di Milazzo (ME), località Brigandì, identificato in Catasto terreni al foglio 22 particella 1154, per entrambi gli immobili la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è completa ed idonea. Esiste infatti agli atti, una Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale ai sensi della legge n. 302/1998 del 2/08/2012, a firma del Notaio Enrico Siracusano, depositata in cancelleria del Tribunale di Barcellona P.G., concernente la storia ipotecaria dei beni pignorati nell'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Dopo aver preso visione della documentazione prodotta dai creditori procedenti (vedi documenti allegati alla procedura n. 53/2012 R.G.E.) e dopo aver effettuato le necessarie verifiche con accertamenti tecnici e riscontri dei beni immobili oggetto di vendita, è possibile affermare che l'atto di pignoramento contenga una descrizione degli immobili conforme agli atti ed esaustiva all'identificazione degli stessi.

I dati catastali attuali, risultano corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento eseguito ad istanza della BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA.

Quesito C

- *Dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto*

o in parte di proprietà dell'esecutato o degli esecutati e se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative:

- L'appartamento oggetto di vendita, alla data di trascrizione del pignoramento (27/03/2012) risulta per la nuda proprietà della Sig.ra [REDACTED] nata a San Filippo del Mela il [REDACTED] e per l'usufrutto del Sig. [REDACTED] nato a Barcellona P.G. il [REDACTED]. Esso è pervenuto alla stessa con atto di donazione e divisione del 5/07/2006 in Notar Amato Giuseppe.

- Il terreno oggetto di vendita, alla data di trascrizione del pignoramento (27/03/2012) risulta di piena disponibilità (1000/1000) della Sig.ra [REDACTED] nata a San Filippo del Mela il [REDACTED]. Esso è pervenuto alla stessa con atto di compravendita del 15/02/2006 Rep. n. 53752 in Notar Alioto Salvatore contro [REDACTED].

Quesito D

- *Indichi: (a) i diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; (b) tutte le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sull'immobile ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico etc. o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo; (c) se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura del CTU ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati:*

Relativamente a iscrizioni e trascrizioni sugli immobili pignorati, così come dalla relazione del Notaio Enrico Siracusano, a tutto il 2/08/2012, allegata agli atti di causa, sui beni stessi, risulta gravare quanto segue:

- APPARTAMENTO sito in San Filippo del Mela Fg. 6 part.704 sub 3:

a) **Iscrizione volontaria** derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo

fondario a favore di BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO s.p.a., con sede in Crotone, a firma di Notaio Amato Giuseppe in data 9/12/2009, iscritta alla Conservatoria RR.II. di Messina il 11/12/2009 n° 42490 reg. part. e n° 8449 reg. gen., capitale euro 45.000,00 durata anni 10 ipoteca 90.000,00. Il superiore atto è stato emesso contro [REDACTED] per la nuda proprietà e [REDACTED] per l'usufrutto e quale debitore non datore di ipoteca la società [REDACTED].

b) **Iscrizione volontaria** derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA Soc. Coop., con sede in Ragusa, a firma Tribunale di Barcellona P.G. in data 25/05/2011, iscritta alla Conservatoria RR.II. di Messina il 13/10/2011 n° 30533 reg. part. e n° 4514 reg. gen., capitale euro 25.783,00 ipoteca 40.000,00. Il superiore atto è stato emesso contro [REDACTED] per la nuda proprietà

c) **Pignoramento Immobiliare** del 27/03/2012 rep. n° 214, derivante da Atto di pignoramento del 16/11/2011, richiedente Avv. Gulino Giovanni, contro [REDACTED] per la nuda proprietà, trascritto a Messina il 17/05/2012 registro particolare n° 12957, registro generale n° 10295, a favore della BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA Soc. Coop. con sede in Ragusa.

- TERRENO sito in Milazzo Fg. 22 part. 1154:

a) **Iscrizione volontaria** derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA Soc. Coop., con sede in Ragusa, a firma Tribunale di Barcellona P.G. in data 25/05/2011, iscritta alla Conservatoria RR.II. di Messina il 13/10/2011 n° 30533 reg. part. e n° 4514 reg. gen., capitale euro 25.783,00 ipoteca 40.000,00. Il superiore atto è stato emesso contro [REDACTED].

b) **Pignoramento Immobiliare** del 27/03/2012 rep. n° 214, derivante da Atto di

pignoramento del 16/11/2011, richiedente Avv. Gulino Giovanni, contro [REDACTED], trascritto a Messina il 17/05/2012 registro particolare n° 12957, registro generale n° 10295, a favore della BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA Soc. Coop. con sede in Ragusa.

- Il fabbricato, di cui fa parte l'appartamento oggetto di pignoramento, per le sue caratteristiche non presenta pregi architettonici ed artistici; inoltre non ricade in zona sottoposta a vincolo storico, artistico, paesaggistico, architettonico o altro.
- Il terreno, oggetto di pignoramento, non ricade in zona sottoposta a vincolo storico, artistico, paesaggistico, architettonico o altro.

Quesito E

- *Dica, con riferimento a ciascun immobile pignorato, se tale immobile sia libero ovvero sia occupato, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione e a quando risalga l'occupazione. A tal fine, qualora l'immobile risulti o appaia probabile che sia occupato da terzi, provveda ad acquisire copia del contratto di locazione o di affitto direttamente dal conduttore e, ove non sia possibile, provveda a verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate, con espressa autorizzazione ad acquisire copia del contratto.*

Nel caso il titolo sia un contratto di affitto o di locazione indichi: (a) gli estremi dell'eventuale registrazione del contratto; (b) la scadenza del contratto; (c) la misura del canone pattuito:

- L'appartamento pignorato posto al primo piano, secondo quanto accertato durante il sopralluogo e dalla dichiarazione resa dalla debitrice esecutata, risulta occupato dal Sig. [REDACTED] nella qualità di usufruttuario. Anche dal certificato di residenza rilasciato dall'Ufficio Comunale di San Filippo del Mela risulta che il Sig. [REDACTED] è residente al piano

primo di Corso Garibaldi n. 41 (v. allegato 16).

- La nuda proprietà dell'immobile è pervenuta alla [REDACTED] in virtù dell'atto di donazione e divisione al rogito del Notaio Dott. Amato Giuseppe, stipulato in data 5 luglio 2006, Rep. n. 65569, trascritto alla Conservatoria di Messina in data 2/8/2006 ai nn. 33106/17768.
- Il terreno pignorato, alla data del sopralluogo, risulta utilizzato dall'attuale proprietaria Sig.ra [REDACTED] (debitrice esecutata).

La proprietà dell'immobile è pervenuta alla debitrice in virtù dell'atto di compravendita al rogito del Notaio Dott. Alioto Salvatore, stipulato in data 15 febbraio 2006, Rep. n. 53752, trascritto alla Conservatoria di Messina in data 3/3/2006 ai nn. 9205/4856.

Quesito G

- *Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica per i terreni pertinenziali a edifici censiti a NCEU di estensione superiore a 5.000 mq. oppure censiti a Catasto Terreni, ferma restando la facoltà dell'esperto di acquisire il c.d.u. ove ne ravvisi l'opportunità.*

Specifichi in base a quali licenze e/o concessioni edilizie gli immobili pignorati siano stati realizzati, e laddove accerti l'esistenza di irregolarità edilizie: 1 - elenchi, con riferimento alle unità immobiliari pignorate, le irregolarità edilizie riscontrate; 2 - dica, sempre con riferimento alle unità immobiliari pignorate, se, con quale procedura e con quale spesa le irregolarità edilizie riscontrate possano essere sanate:

- APPARTAMENTO sito in San Filippo del Mela Fg. 6 part. 704 sub 3:

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Filippo del Mela è emerso, che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'appartamento pignorato, è avvenuta a seguito rilascio della Licenza Edilizia n° 634 del 30/06/1973

(v. allegato 10), relativa ai lavori “per la modifica del piano terreno e sopraelevazione del primo piano”, con autorizzazione dell’Ufficio del Genio Civile di Messina con prot. n° 29257 del 29/12/1977.

Per il piano secondo è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n° 52/2007 del 10/04/2007.

L’immobile, secondo il vigente P.R.G. e Regolamento Edilizio, ricade in “ZONA B5” - satura urbana” (v. allegato 6). In questa area sono consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia. Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione nel fedele rispetto delle caratteristiche tipologiche, della sagoma, della volumetria originaria del fabbricato, ecc.

Relativamente alla regolarità edilizia del bene pignorato si evidenzia che, dal confronto tra gli elaborati grafici, pianta piano primo, allegati alla Licenza Edilizia n° 634/73, (v. allegato 10) con la planimetria catastale (V. allegato 4) e con i rilievi eseguiti nell’appartamento pignorato (v. allegato 11), sono state riscontrate delle difformità nella distribuzione interna delle pareti, nella modifica di aperture nel prospetto principale e nel balcone laterale retrostante di cui un piccolo tratto risulta ampliato di mq. 2,00 circa (dimensioni 0,80 x 2,50) e chiuso con struttura in alluminio e vetri (terrazzino) vedi foto n° 14 allegato 1.

Per regolarizzare le difformità relative alla distribuzione interna e alla modifica di prospetto, sarà necessario disporre un progetto di sanatoria edilizia redatto ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 280/2001 (ex 13 L. 47/85), mentre per il tratto di balcone ampliato (terrazzino) si prevede il ripristino all’originario stato rappresentato nell’elaborato grafico della Licenza Edilizia n. 634/73 con la rimozione della struttura in alluminio e vetri poiché il tratto di balcone ampliato interessa il piano sottostante di proprietà di terzi.

I costi previsti per la regolarizzazione delle opere abusive realizzate

nell'appartamento ammontano a circa 5.000,00 euro, ominicomprensive delle spese amministrative, tecniche, rimozione, ecc.

Non esiste agli atti del Comune di San Filippo del Mela, il rilascio del certificato di abitabilità relativo all'appartamento pignorato.

L'aggiudicatario del bene, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del Testo Unico (D.P.R. 06/06/2001 n. 380) e di cui all'art. 40 comma 6 della Legge 47/85, presentando domanda di concessione in sanatoria entro centoventi giorni della notifica del decreto dell'Atto di trasferimento dell'immobile emesso dall'Autorità Giudiziaria.

- TERRENO sito in Milazzo Fg. 22 part. 1154:

Il terreno, secondo il vigente P.R.G. e Norme Tecniche d'attuazione del Comune di Milazzo, ricade, come esplicitato nel certificato di destinazione urbanistica, in "ZONA E". Gli strumenti di attuazione vigenti indicano all'art. 26 (v. allegato 9) che la zona "E" riguarda le aree del territorio comunale prevalentemente interessate dalle attività agricole e/o connesse all'agricoltura. Gli interventi consentiti sono: case coloniche per agricoltori, abitazioni, fabbricati rustici di servizio, fabbricati industriali per la manipolazione, trasformazione e conservazione dei prodotti della singola azienda, silos, serbatoi, tettoie libere e simili necessari per la conduzione dell'azienda. In base alla realizzazione delle nuove costruzioni vi saranno dei parametri da rispettare per quanto riguarda la cubatura, l'altezza massima, le distanze dai confini, rapporto di copertura altezza massima.

Opere realizzate all'interno del terreno pignorato:

- a) struttura in c.a.
- b) manufatto ad una elevazione f.t.

a) Struttura in c.a. (travi di fondazioni e pilastri):

Detta struttura (v. foto n° 18 e 19 allegato 1) è stata realizzata abusivamente in

assenza di Concessione Edilizia e del nulla osta del Genio Civile di Messina.

Relativamente alla regolarità urbanistica della struttura in c.a. (costituita da travi di fondazioni e pilastri), si evidenzia che ho visionato, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milazzo, la documentazione relativa ad una richiesta di rilascio della concessione edilizia per la "costruzione di un fabbricato rustico di servizio da sorgere in c/da Brigandi – fg. 22 part. 1154", nonché la nota del 28/03/2013 prot. n. 1756 per la rideterminazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione (v. allegato 13).

Dal confronto tra gli elaborati grafici, allegati alla richiesta per il rilascio della C.E. (v. allegato 14) con i rilievi eseguiti nella struttura in c.a., si evince che la sagoma della costruzione rispecchia le previsioni progettuali.

Per regolarizzare tale struttura, dal punto di vista urbanistico e al Genio Civile di Messina (previo calcolo di verifica della conformità sismica della struttura realizzata o eventuali lavori di adeguamento), sarà necessario disporre un progetto di sanatoria edilizia redatto ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 280/2001 (ex art. 13 L. n. 47/85).

In questo caso il sindaco, per le opere realizzate, applica una sanzione, pari al doppio del valore della struttura eseguita.

Determinazione del valore della struttura in c.a. realizzata:

Per poter determinare il valore della struttura in c.a. realizzata, ho redatto il seguente computo metrico estimativo. Per quanto riguarda i Prezzi delle singole opere e categorie dei lavori, li ho desunti dall'elenco dei prezzi unitari per Lavori Pubblici Opere Edili, pubblicato sul supplemento straordinario della G.U. della Regione Siciliana del 16/04/2009.

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

1) 1.1.4, 1 – Scavo di sbancamento in terreno etc.-

mc. 20,00 x € 5,37 = € 107,40

2) 1.2.5 – Trasporto a rifiuto di materie etc.-
quantità di cui alla voce di scavo n. 1
mc. 20,00 x Km 20 = mc./Km 400,00
mc./Km 400,00 x € 0,53 = € 212,00

3) 3.1.3, 1 – Conglomerato cementizio Rck 20 N/mm² etc.-
massetto sottofondazioni
mc. 20,00 x € 113,90 = € 2.278,00

4) 3.1.4, 12 – Conglomerato cementizio a ql. 2,5 etc.-
fondazioni in c.a.
ml. 3 x (20,50 x 0,50 x 1,00) = mc. 30,75
pilastri
ml. 9 x (0,60 x 0,30 x 2,45) = mc. 3,96
Sommano mc. 34,71
mc. 34,71 x € 137,90 = € 4.786,51

5) 3.2.1, 1 – Acciaio in barre ad aderenza etc.-
armatura fondazioni e pilastri
mc. 34,71 x Kg. 80 = Kg. 2.776,80
Kg. 2.776,80 x € 1,73 = € 4.808,86

6) 3.2.3 – Casseformi rette o curve etc.-
mq. 215,00 x € 18,40 = € 3.956,00
Sommano = € 16.148,77
Che si arrotondano € 16.200,00
IMPORTO TOTALE DEI LAVORI € 16.200,00
(dicansi sedicimiladuecento/00 Euro)

Quindi applicando la tabella, di cui all'art. 3 della Legge 28/01/1977 n. 10, si
ottiene un'aliquota del 7,85%, che moltiplicata per il valore della struttura
realizzata, di € 16.200,00 otteniamo l'importo del costo di costruzione a cui va
aggiunta la sanzione, pari al doppio del suddetto valore, e precisamente:

$$€ 16.200,00 \times 7,85\% = € 1.271,70 \times 2 = € 2.543,40$$

Inoltre, al fine di poter regolarizzare la suddetta struttura abusiva, si prevedono ulteriori spese per istruzione pratica di sanatoria edilizia, spese tecniche, amministrative etc., quantificate in circa 8.000,00 euro.

Pertanto il costo complessivo ammonta ad € 10.543,40 che si arrotonda a 10.600,00 (diconsi diecimilaseicento/00 Euro).

L'aggiudicatario del bene, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del Testo Unico (D.P.R. 06/06/2001 n. 380) e di cui all'art. 40 comma 6 della Legge 47/85, presentando domanda di concessione in sanatoria entro centoventi giorni della notifica del decreto dell'Atto di trasferimento dell'immobile emesso dall'Autorità Giudiziaria.

- b) Manufatto ad una elevazione f.t.:

Per quanto riguarda il manufatto ad una elevazione f.t. (v. foto n° 20, 21 e 22 allegato 1), essendo stato realizzato abusivamente non può ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria dall'Ufficio Tecnico del Comune di Milazzo poiché non rispetta le distanze legali dai confini e gli altri parametri previsti per le zone E, quindi non essendo amministrativamente sanabile, deve essere interamente rimosso.

I costi previsti per la totale rimozione del manufatto esistente ammontano a circa 4.000,00 euro.

In tale importo è compreso anche il costo per la rimozione della struttura precaria adibita a deposito.

Quesito H

- *Verifichi l'esistenza della certificazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE:*

A seguito le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di San Filippo del Mela, ho appurato che non esiste la certificazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE relativa all'appartamento pignorato fg. 6 part 704 sub 3. La stessa potrà

essere rilasciata da un libero professionista che ne attesta la conformità di cui alla sopra citata direttiva.

Cap. 2°: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI E DEL PREZZO BASE PER LA VENDITA:

Quesito F

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati e del prezzo base per la vendita ho effettuato la suddivisione in due lotti e cioè:

LOTTO N° 1 - Appartamento sito in San Filippo del Mela Corso Garibaldi n. 41.

Per la stima dell'immobile ho proceduto con due diversi metodi, per poi assumere come valore del cespite la media dei due valori determinati.

I metodi di stima adottati sono quello analitico in base al reddito e quello sintetico in base al prezzo di mercato per metro quadrato di superficie coperta.

Con il primo metodo, ho determinato dapprima presuntivamente, il fitto mensile, per calcolare da questo il reddito annuo lordo ricavabile (R).

Per ricavare il reddito annuo netto (Rn), è stato necessario detrarre da quello lordo un'aliquota per imposta fabbricati e per spese di amministrazione, manutenzione, assicurazioni nonché per sfitti, inesigibilità, etc., aliquota oggi valutabile nella misura del 25% ($\frac{1}{4}$ del reddito lordo).

Calcolato il reddito annuo netto, nella misura di $\frac{3}{4}$ del reddito lordo, è stato necessario capitalizzarlo per trovare il valore corrispondente, che rappresenta il valore del cespite determinato con il metodo in base al reddito.

Considerato che la stima del valore di mercato degli immobili urbani attraverso il procedimento analitico si risolve nell'individuare ed accertare i redditi netti futuri, constatati, continuativi e medi da scontare all'annualità, ho applicato la formula di matematica finanziaria:

$$Vi = Rn/r, \text{ dove:}$$

V_i è il valore dell'immobile;

R_n è la rendita netta annua;

r è il saggio di capitalizzazione.

Per la individuazione del saggio di capitalizzazione da adottare influiscono diversi fattori che, nell'Estimo urbano, vengono enunciati come influenze ascendenti e discendenti.

Nel caso in esame, si tratta di immobile situato in una zona centrale della frazione Olivarella, per cui, si può concludere che il saggio di capitalizzazione da adottare è quello del 3,5%.

Per quel che riguarda il metodo di stima sintetico, tendente a valutare il più probabile prezzo di mercato del cespite in esame, si sono operate delle valutazioni sia di tipo oggettivo che soggettivo, inerenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, quali la zona di ricadenza urbanistica e relativa destinazione, l'ubicazione o meno in prossimità del centro abitato, l'accessibilità, la presenza di reti e servizi infrastrutturali ed ancora la natura delle opere di rifinimento e, ultimo ma non meno importante, lo stato di conservazione.

Da tali considerazioni, dalle indagini effettuate sia sui luoghi che presso tecnici del settore, ho consultato i siti di alcune agenzie immobiliari e dal confronto con i prezzi di mercato d'immobili che presentavano caratteristiche analoghe a quelle del cespite in esame, data l'impossibilità di trovarne uno esattamente identico, è scaturita la valutazione del più probabile prezzo di mercato.

1° metodo di: **Stima analitica** (in base al reddito)

Da indagini svolte sul luogo e da conteggi eseguiti tenuto conto:

- Della posizione dell'immobile;
- Del buono stato di conservazione;
- Dell'esposizione;

➤ Dei prezzi di mercato praticati nella zona per immobili aventi caratteristiche simili;

➤ Delle condizioni generali in cui si trova il fabbricato nel suo insieme;

➤ Degli anni che ha l'appartamento;

ho determinato l'affitto mensile dell'immobile in Euro 350,00 (diconsi Euro trecentocinquanta/00);

Di conseguenza il reddito annuo lordo è:

$$\text{Euro } 350,00 \times \text{mesi } 12 = \text{Euro } 4.200,00$$

Il reddito annuo netto (Rn) viene così calcolato:

$$\text{Euro } 4.200,00 - 25\% = \text{Euro } 3.150,00$$

E quindi il valore capitale che ne scaturisce è:

$$\text{Euro } 3.150,00 : 3,5\% (r) = \underline{\text{Euro } 90.000,00}$$

2° metodo di: **Stima sintetica** (in base al prezzo di mercato)

Da indagini svolte sul luogo e da conteggi eseguiti tenuto conto:

➤ Della posizione dell'immobile;

➤ Del discreto stato di conservazione in cui si trova l'appartamento;

➤ Dell'esposizione;

➤ Dei prezzi di mercato praticati nella zona per immobili aventi caratteristiche simili siti nelle vicinanze, rivolgendomi a tecnici locali, operatori economici, agenzie immobiliari, ma anche consultando i siti internet delle agenzie più accreditate (Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Osservatorio di Immobiliare.it, Idealista.it e EureKasa.it) v. allegato 17 e 18;

➤ Delle condizioni generali in cui si trova il fabbricato nel suo insieme;

➤ Degli anni che ha l'appartamento;

ho dedotto che per la zona, della frazione Olivarella di San Filippo del Mela, in particolare, i prezzi per immobili aventi caratteristiche, rifiniture e stato conservativo

analoghi a quello esaminato, oscillano attualmente intorno ad 850,00/950,00 € al mq.

Pertanto ho attribuito il valore medio unitario in 900,00 Euro/mq.

Considerando la superficie commerciale dell'appartamento che risulta essere di mq. 104,20, otteniamo il valore di:

Euro 900,00 x mq 104,20 = Euro 93.780,00

Effettuando la media dei due valori ottenuti con i due diversi procedimenti di stima, analitico per canone d'affitto e sintetico-comparativo per superficie coperta si ha che il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari a:

$\text{€ } (90.000,00 + 93.780,00)/2 = \text{€ } 91.890,00$ (valore di stima dell'appartamento)

Detraendo le spese per istruzione pratica di sanatoria edilizia da presentare, sanzioni amministrative, spese tecniche, rimozione etc., il tutto stimato in € 5.000,00 circa (come esposto nel quesito G), si avrà un valore effettivo dell'appartamento pari a:

$\text{€ } 91.890,00 - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 86.890,00$ che si arrotonda a Euro 87.000,00 (ottantasettemila trecento/00 Euro).

Dato che la quota spettante alla debitrice Sig.ra [REDACTED] è pari alla nuda proprietà, si ricava il valore:

QUOTA DI NUDA PROPRIETA':

Tenuto conto che per la determinazione del valore della nuda proprietà a favore della Sig.ra [REDACTED] e per l'usufrutto a favore del padre Sig. [REDACTED]

si applicano le seguenti percentuali: 30,00% per la quota di usufrutto e 70,00% per la quota di nuda proprietà (v. tabella allegato 15), ho ricavato i seguenti valori:

USUFRUTTO € 87.000,00 x 30,00% = € 26.100,00

NUDA PROPRIETA' € 87.000,00 x 70,00% = € 60.900,00

TOTALE € 87.000,00

Il valore della nuda proprietà a favore della Sig.ra [REDACTED] è pari a Euro

60.900,00 (diconsi sessantamila novecento/00 Euro).

LOTTO N° 2 - Terreno sito in Milazzo località Brigandì Fg. 22 part. 1154.

Il criterio che ho adottato per la stima del terreno è quello sintetico comparativo che come sempre parte dalla determinazione della superficie del lotto, la quale può essere desunta dagli atti catastali. Per ciò che concerne il valore unitario del terreno, non è possibile fare riferimento al reddito dominicale ricavato dagli atti catastali per la poca attendibilità che questo ha con la realtà di mercato. La comparazione pertanto è avvenuta con valori di mercato reperiti nella zona di Milazzo attraverso agenzie e/o osservatori immobiliari, tecnici progettisti e costruttori di rinomata serietà, operanti nella zona.

Dalle indagini effettuate nel territorio di Milazzo per terreni agricoli, aventi caratteristiche simili al bene da stimare e tenuto conto dei diversi elementi che caratterizzano lo stato dei luoghi, all'esposizione, all'accessibilità con mezzi di locomozione ed alla possibilità dell'edificazione del fabbricato di servizio, ho attribuito al bene di che trattasi un prezzo di mercato pari a € 60,00 al metro quadrato. Pertanto si ha:

$\text{mq. } 2.450,00 \times \text{euro/mq } 60,00 = \text{€ } 147.000,00$ (valore del terreno)

A tale importo, occorre aggiungere il valore della struttura in c.a. realizzata che, (come esposto nel quesito G), risulta essere di € 16.200,00, per cui il valore effettivo del terreno ammonta ad **€ 163.200,00** a cui si detraggono tutti gli oneri e spese per istruzione pratica di sanatoria edilizia da presentare al fine di regolarizzare la struttura in c.a., le sanzioni amministrative, le spese tecniche etc., il tutto stimato in € 10.600,00, quindi si avrà:

$\text{Euro } 163.200,00 - \text{Euro } 10.6000,00 = \text{Euro } \underline{152.600,00}$

Al suddetto importo vanno inoltre detratti i costi previsti per la totale rimozione del manufatto ad una elevazione f.t. (come esposto nel quesito G) pari ad € 4.000,00 per

cui il valore finale stimato del terreno è pari a:

€ 152.600,00 – € 4.000,00 = **€ 148.600,00** (probabile valore di mercato del terreno)

(diconsi centoquarantottomilaseicento/00 Euro).

Cap. 3°: **CONCLUSIONI**

Nel congedarmi, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione e ribadisco in conclusione, il riepilogo relativo agli immobili pignorati:

LOTTO N° 1 - Immobile in San Filippo del Mela:

Nuda proprietà dell'appartamento per civile abitazione, sito nel Comune di San Filippo del Mela, Corso Garibaldi n. 41, piano primo, composto da cinque vani più accessori, per complessivi mq. 104,20 oltre balconi. Nel N.C.E.U. si individua al foglio 6, particella 704 subalterno 3, categoria A/2, classe 2, rendita Euro 152,35.

L'immobile risulta occupato dall'usufruttuario [REDACTED].

Prezzo base di vendita Euro 60.900,00 (diconsi euro sessantamilanovecento/00).

LOTTO N° 2 - Immobile in Milazzo:

Piena proprietà del terreno ricadente in zona agricola "E", sito nel Comune di Milazzo, località Brigandì, in catasto foglio 22 particella 1154 avente estensione di are 24,50 pari a mq. 2.450.

Prezzo base di vendita Euro 148.600,00 (diconsi centoquarantottomilaseicento/00 Euro).

Valore complessivo dei beni pignorati (€ 60.900,00 + € 148.600,00) = **€ 209.500,00**
(diconsi duecentonovemilacinquecento/00 Euro)

Tanto in esito al mandato conferito dal G.E. dott.ssa Nebiolo Vietti.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Arch. Alfredo G. Aspa)

ALLEGATI:

- Allegato 1 : - Documentazione fotografica;
 - Allegato 2 : - Verbale di sopralluogo;
 - Allegato 3 : - Visura catastale dell'appartamento pignorato, fg. 6 part. 704 sub 3 -;
 - Allegato 4 : - Planimetria catastale dell'appartamento pignorato, fg. 6 part. 704 sub 3;
 - Allegato 5 : - Stralcio del foglio di mappa, scala 1:2000, Comune di S. Filippo del Mela;
 - Allegato 6 : - Stralcio del P.R.G. e norme tecniche d'attuazione - appartamento;
 - Allegato 7 : - Visura catastale del terreno pignorato, fg. 22 part. 1154;
 - Allegato 8 : - Stralcio del foglio di mappa, scala 1:2000, Comune di Milazzo;
 - Allegato 9 : - Stralcio del P.R.G. e norme tecniche d'attuazione - terreno;
 - Allegato 10 : - Fotocopia Licenza Edilizia n. 634 del 30/06/1973 e allegati grafici;
 - Allegato 11 : - Pianta piano primo in scala 1:100;
 - Allegato 12 : - Ingrandimento stralcio di mappa fg. 22 part.1154;
 - Allegato 13 : - Nota Comune di Milazzo del 28/03/2013 determinazione oneri concessori rilascio C.E.;
 - Allegato 14 : - Fotocopia elaborati grafici per rilascio C.E.;
 - Allegato 15 : - Fotocopia tabella per la determinazione nuda proprietà;
 - Allegato 16 : - Certificato di residenza;
 - Allegato 17 : - Schede valutazioni immobiliari appartamento;
 - Allegato 18 : - Schede valutazioni immobiliari terreno, atto di compravendita del 10/11/2011;
 - Allegato 19 : - Lettere per comunicazione inizio sopralluogo;
 - Allegato 20 : - Ricevute raccomandate, telegramma e fax, per comunicazione sopralluogo;
 - Allegato 21 : - Ricevute per trasmissione relazione di stima;
 - Allegato 22 : - Fotocopia atti di proprietà degli immobili e nota del 28/03/2013 ;
 - Allegato 23 : - CD-Rom contenente: file perizia, file foto e file planimetrie;
- Nota spese e competenze.