

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Proc. Esecutiva immobiliare n.96/1984 R.G.E.

Esecuzione promossa da:

“VELA Spv s.r.l. (cessionaria di Aporti srl e Unicredit S.p.A)”

contro

██████████

Giudice Dott.ssa A.M.Patrizia Cavallaro



INDICE



1. OGGETTO
2. LA NOMINA E IL MANDATO
3. PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
- 3.1 LE OPERAZIONI PERITALI
4. RISPOSTE AI QUESITI

3
3
4
4
5





1. OGGETTO

Relazione tecnica del C.T.U. Arch. Giangrazia Capezzi, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Catania al numero 1895, nella Proc. Esecutiva immobiliare n. 96/1984 R.G.E., promossa da Vela 2023 Spv s.r.l., con sede a Milano in Via SOPERGA 9, C.F.: 13364700966



CONTRO:

- [REDACTED]



2. LA NOMINA E IL MANDATO

Con comunicazione pec del 24/02/2024 la Giudice Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro, del Tribunale di Caltagirone, nominava come C.T.U. la scrivente per il Proc. Esecutivo Immobiliare n.96/1982.

Accettato il mandato e dopo il giuramento di rito, venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti indicati nel Verbale di conferimento dell'incarico di stima:

- *Verificare se i lotti sopra indicati (1-2-5) sono suscettibili di condono/sanatoria/ regolarizzazione urbanistica e catastale, in caso positivo determinare gli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, nonché eventuali oneri di ripristino, da detrarre al prezzo di stima*



3. PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

3.1 Le operazioni peritali

Successivamente la sottoscritta, ha proceduto all'identificazione degli immobili indicati nel quesito, come di seguito identificati:

LOTTO 1 : Appartamento sito a Mazzarrone in Via Botteghelle n° 134-132, Piano Terra, identificato al NCU di detto Comune al Foglio 94 PART. 635 SUB. 7

LOTTO 2 : Appartamento sito a Mazzarrone in Via Botteghelle n° 134-132, Piano Terra, identificato al NCU di detto Comune al FOGLIO 94 PART. 635 SUB. 8

LOTTO 5 : Appartamento sito a Mazzarrone in Via Botteghelle n° 134, Piano Terra, identificato al NCU di detto Comune al FOGLIO 94 PART. 635 SUB. 16

I dati catastali degli immobili pignorati corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

In accordo con il Custode Giudiziario Avv. Anfuso Alberghina Andrea, si è proceduto a fissare l'inizio delle operazioni dandone comunicazione alle parti e fissando le operazioni peritali il giorno 29 aprile ore 09 : 00 presso gl'immobile siti a Mazzarrone in Via Botteghelle n°134.

Alla data prestabilita, sui luoghi indicati, erano presenti il Custode Giudiziario Avv. Anfuso Alberghina Andrea, [REDACTED]

Alla presenza continua delle parti suindicate, si è proceduto alla ricognizione dei luoghi, operando rilievi metrici per il calcolo dei volumi realizzati.

Successivamente la sottoscritta, passava alle operazioni di studio e di ricerca.

4. RISPOSTE AI QUESITI

- 1) Verificare se i lotti sopra indicati (1-2-5) sono suscettibili di condono/sanatoria/ regolarizzazione urbanistica e catastale, in caso positivo determinare gli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, nonché eventuali oneri di ripristino, da detrarre al prezzo di stima

L'attività di ricerca è stata lunga e laboriosa.

La vicenda afferente questi immobili presenta ben più di un punto di anomalia che si è tentato di chiarire nonostante il silenzio documentale.

- Nelle perizie agli atti redatte dal dott. Di Gregorio non si riscontra alcun riferimento alle condizioni urbanistiche dei tre lotti indicati.

Si precisa che, la porzione del territorio ove sono ubicati i beni pignorati, faceva parte del Territorio del Comune di Licodia Eubea, che è stato ceduto al Comune di Mazzarrone, nel maggio del 1976.

- Non è stato rinvenuto il verbale di consegna e il verbale di ricezione con il quale il Comune di Licodia trasferiva la pratiche edilizie al comune di Mazzarrone che le riceveva.

Sono stati visionati due (2) faldoni intesati a SOVIM presso il Comune di Mazzarrone ove sono state rinvenute tutte le sanatorie, concessioni edilizie, istante di modifica destinazione urbanistica etc. etc. di tutti i lotti ricadente nel complesso di via Botteghele tranne i tre oggetto della presente.

Le ricerche sono state effettuate sia con nominativo SOVIM S.r.l. che con tutte le locuzioni ed interpolazioni possibili, consultando gli archivi cartacei e le rubriche.

Altre ricerche sono state effettuate su nominativo indicando il nominativo dei diversi legali rappresentanti della società, anche queste ricerche senza esito.

Infine le ricerche sono state effettuate anche sul nominativo dei precedenti proprietari, anche queste senza esito.

- Poiché non è stato rinvenuto nulla in entrambi comuni, si è proceduto ad effettuare ulteriori ricerche anche presso il Genio Civile di Catania, al fine di poter individuare, il numero della Licenza Edilizia.

Ma anche in questo caso non è stato rinvenuto nessun titolo. E' presente solamente il calcolo delle strutture in c.a, relative alla costruzione di tine interrate, attiguo ai fabbricati pignorati, con indicazione riguardante gli estremi della L.E.

Altra anomalia che si riscontra è che:

- Il Banco di Sicilia concede alla SOVIM Mutuo Ipotecario il 06.10.1982 ed iscrive ipoteca sugli stessi

Questo il contenuto della nota di trascrizione

Immobile n. 27

Comune M271 - MAZZARRONE (CT)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 94 Particella 635 Subalterno 7

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 8.5 vani
CIVILE

Indirizzo VIA BOTTEGHELLE N.132-134 N. civico -
Piano T

Immobile n. 28

Comune M271 - MAZZARRONE (CT)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 94 Particella 635 Subalterno 8

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 9 vani
CIVILE

Indirizzo VIA BOTTEGHELLE N.134 N. civico -
Piano T-1

Immobile n. 37

Comune M271 - MAZZARRONE (CT)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 94 Particella 635 Subalterno 16

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 9 vani
CIVILE

Indirizzo VIA BOTTEGHELLE N. civico 132
Piano T-1

Di più

- Allegato all'atto di mutuo si rinvencono gli elaborati progettuali che ritraggano i citati immobili.

Infine ma non per ultimo

- Gli immobili sub. 7 e sub 8 si trovano in fregio alla via Botteghele e non è mai stato adottato nessun provvedimento amministrativo;
- L'immobile sub. 16 è entrostante nel perimetro del complesso ma tutti gli altri immobili (sia sottostanti che a lato) sono urbanisticamente regolari.

Ciò posto nella redazione di questo elaborato alla luce delle ricerche effettuate con l'ausilio e la collaborazione del professionista delegato, redigo la presente alla luce di tre dati certi che indicano che l'edificazione è sicuramente antecedente al 1984

1. Nell' Atto di mutuo del 29.09.1977 vengono citati i suddetti
2. Planimetrie che risalgono al 1982
3. Atto di mutuo del 06.10.1982 che riporta gli elaborati progettuali (p.s. si tratta di elaborati privi di timbro del Comune di Mazzarrone).

Alla luce di quanto sopradDETTO, per la mancanza di titoli, i beni ubicati nel Comune di Mazzarrone e distinti in catasto al:

- **Foglio 94 part. 635 sub. 7-8-16**

sono sprovvisti di C.E. ma presenti in Catasto dal 1982 con ragioni di credito anteriori al 1984 per il quale è possibile procedere a istanza di sanatoria ai sensi del combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della legge n. 47/1985 con spese ed oneri a carico dell'aggiudicatario.

Alla luce di quanto sopradescritto, si procederà alla descrizione e stima dei beni ai quali verranno detratti i costi di sanatoria.

Si riporta la descrizione precedentemente agli atti :

Lotto N.1

FABBRICATO IN MAZZARRONE AVENTE INGRESSO DALLA CORTE COMUNE DEI NN. 134-132 DELLA VIA BOTTEGHELLE A PIANO TERRA E DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 94 PART. 635 SUB. 7 CAT. A/2, CLASSE 3, CONSISTENZA CATASTALE 8,5 VANI,

Dal civico n° 132, dalla corte comune, tramite un portone di ingresso in legno si accede all'immobile oggetto di perizia; è presente lungo corridoio con pavimento in gres porcellanato di colore chiaro (20x60), con "posa a correre", sulla destra si trova la cucina, con la stessa pavimentazione del corridoio; le pareti, dove sono collocati i pensili, sono rivestite con piastrelle in gres con effetto legno.

Adiacente e comunicante alla cucina vi è il soggiorno caratterizzata da una parete a righe bianche e marroni. I due ambienti sono separati da un tramezzo di circa 200cm. con pareti tinteggiate con colore chiaro.

I suddetti ambienti sono prospicienti ad un grande portico posteriore, delimitato da una serie di archi; con pavimento in ceramica di colore verde, dal suddetto portico si accede, tramite 4 gradini alla corte comune.

Lato sinistro del corridoio è ubicata una camera matrimoniale, con pareti chiare e pavimento di piastrelle quadrate (30 x 30) di color marroncino/ beige (tipiche degli anni '60/70).

E' presente una finestra prospiciente il corte comune (sub. 20) con il sub.8.

Annesso alla camera da letto un ripostiglio, con le stesse rifiniture della camera da letto.

Percorrendo il corridoio, sul lato sinistro, si trova un piccolo corridoio, dove è ubicato un piccolo bagno.

Il bagno è dotato di tutti i servizi (di colore beige), con pavimento in ceramica (20 x20) con tonalità marroncino/beige, le pareti sono rivestite con la stessa tipologia di piastrelle del pavimento con alcuni inserti di piastrelle con decori floreali (anni'70), fino ad un'altezza di 140cm., l'illuminazione e aerazione sono garantite dalla presenza una finestra.

Adiacente al wc, vi è una camera da letto ad uso singola, con le stesse mattonelle della camera da letto.

Il suddetto vano è privo di aperture.

Nella parte finale del corridoio sono presenti 4 gradini ed una porta.

Varcando la porta ci si trova ad un disimpegno e posto di fronte ad un piccolo servizio, dotato di wc (posto all'interno del box doccia con scarico doccia a pavimento) e lavandino, con pavimento con piastrelle rettangolari (10x20) di colore beige e rivestimento a tutta altezza con piastrelle di ceramica (20x20) decorate. E' presente una piccola finestra che garantisce il riciclo dell'aria.

Sul lato sinistro troviamo una grande cucina, con rivestimento plastico di colore marrone per un'altezza di 1 m, e la parte superiore tinteggiata con tinta chiara (tipico degli anni '60/70).

Nel suddetto vano vi è un forno a due bocche, una per la combustione del legno e l'altra per gli alimenti, la parte superiore del forno (per nascondere la canna fumaria) è dipinta di colore arancione.

E' presente una porta-finestra in alluminio verniciato bianco con scuretti, che immette ad un cortile (sub.20) comune con il sub.8, dove vi è ubicata una tettoia in legno.

La suddetta tettoia non è riportata in catasto e priva di autorizzazioni, ma facilmente amovibile.

Accanto all'apertura è presente una porta che immette ad un corpo scala con accesso al cortile di forma triangolare prospiciente la via pubblica.

Sul lato destra si trova un'altra cucina con pavimenti in ceramica (20x20) di colore marroncino/beige, i rivestimenti delle parete a tutta altezza con piastrelle in ceramica con motivi floreali, nel suddetto vano è presente un forno a legna (ad una bocca) rivestito esternamente con mattoni pressati rossicci.

E' presente un porta-finestra che immette sul portico ma ad una quota più alta, dove è presente un piccolo ripostiglio.

Gli infissi, presenti nel suddetto immobile, sono tutti in alluminio di colore bianco perla, con vetro doppio; le "opere morte" sono ferro zincato verniciati e cassonetti avvolgi rullo a vista.

Le porte interne in legno tamburato con telaio in ferro zincato verniciato (vecchia fattura).

Negli ambienti dotati di finestre o porta-finestra è garantita una adeguata aerazione ed illuminazione.

Gli infissi in alluminio bianco con doppi vetri e persiane esterne di colore marrone.

Il riscaldamento degli ambienti è affidato a termosifoni .

Gli impianti elettrico ed idrico sono sottotraccia.

Lotto N.2

FABBRICATO IN MAZZARRONE AVENTE INGRESSO DALLA CORTE COMUNE DAL CIVICO N. 134 DELLA VIA BOTTEGHELLE A PIANO TERRA E PRIMO DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 94 PART. 635 SUB. 8 CAT. A/2, CLASSE 3, CONSISTENZA CATASTALE 9 VANI,

Immobile con ingresso dal civico n° 134 della Via pubblica Botteghelle, con corte comune di forma triangolare (sub.20), con il sub. 7.

Il portone di legno con pannello esterno con motivi rettangolari di colore bianco, immette ad un vano scala; Con pavimento in granito "Rosa Sardo" con inserti quadrati (10x10) in granito "Rosso Balmoral"; le alzate dei gradini sono rivestiti con granito "Rosa Sardo" ed una fascia di granito "Rosso Balmoral" di circa 5 cm, anche il battiscopa ha stessa tipologia di granito, mentre le pedate in granito " Rosa Sardo", sul lato destro è presente un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala.

Le pareti sono caratterizzati da un rifascio di circa un metro di colore rosa cipria ed una "greca" che separa la parte superiore di colore giallo paglierino.

Il pianerottolo di arrivo e tutto il corridoio sono pavimentati con mattonelle in ceramiche di forma esagonale di colore beige con inserti quadrati di colore marrone; le pareti hanno le stesse finiture del corpo scala. Posto di fronte alle scale è ubicato uno studio, con pavimento della stessa tipologia di mattoni presenti in corridoio, con pittura chiara alle pareti. Sono presenti due finestre.

Accanto lo studio vi è un servizio, di forma rettangolare, sul lato sinistro è presente una zona rialzata, dove sono posizionati i sanitari, di colore scuro, ed una doccia filo pavimenti, sicuramente prima occupata da una vasca (vi sono piastrelle differenti e di nuova generazione e gruppo acqua posto in basso). Il pavimento è in piastrelle di ceramiche bianche mentre il rivestimento a tutta altezza con piastrelle in ceramiche di colore beige.

E' presente una finestra che garantisce il riciclo d'aria.

Continuando dal corridoio, sullo lato sinistro, vi è una camera da letto matrimoniale; con la stessa pavimentazione del corridoio, le pareti tinteggiate con pittura di colore chiaro; è presente una finestra.

Adiacente alla suddetta camera si trova un'altra camera da letto, con due lettini, con le stesse rifiniture e pavimenti della camera precedente. E' presente una porta finestra che immette ad un grande terrazzo, con pavimento chiaro e con archi perimetrali, in una porzione del suddetto terrazzo è presente un portico.

Continuando all'interno dell'immobile, alla fine del corridoio è presente una porta finestra che immette al su descritto terrazzo/ portico.

Sul lato sinistro del corridoio, vicino alla vano scala è presente una camera da letto ha con le stesse caratteristiche delle altre camere da letto, con finestra e porta finestra che immette in un balcone,

prospiciente la via pubblica, che circonda tutto l'immobile con ringhiera in ferro semplice (barre verticali) tinteggiata di colore scuro.

Adiacente ad essa un ampio salone, con un pilastro a vista e tinteggiato di colore glicine, ha la stessa tipologia di pavimento, riscontrato nelle altre camere; le pareti sono tinteggiate di colore chiaro ed alcune glicine.

Sono presenti finestra e porta finestra che immette al balcone già descritto.

Adiacente e comunicante con il salone vi è una cucina, con pavimenti in ceramica cangiante (con diverse tonalità di colori, dal verde e al beige), la stessa tipologia di piastrelle è stata utilizzata per il rivestimento delle pareti e con degli inserti di mattonelle con motivi geometrici. E' presente una finestra ed una porta finestra che immette nel portico- terrazzo.

Annesso alla cucina, un piccolo cucinino con finestra, rivestito con le stesse mattonelle della cucina. Dalla cucina si accede ad un piccolo corridoio, che si collega a quello principale, dove è presente un piccolo ripostiglio.

Le porte dell'immobile sono in legno tamburato con "opere morte" e rifasci in legno.

Negli ambienti dotati di finestre o porta-finestra è garantita una adeguata aerazione ed illuminazione.

Gli infissi in alluminio bianco con doppi vetri e persiane esterne di colore marrone.

Il riscaldamento degli ambienti è affidato a termosifoni .

Gli impianti elettrico ed idrico sono sottotraccia.

Durante il sopralluogo è stato appurato che vi è conformità con la planimetria catastale.

Lotto N.5 (ex lotto 6)

FABBRICATO IN MAZZARRONE AVENTE INGRESSO DALLA PORTA COMUNE DEL CIVICO 132, COMPOSTO DA UNA CORTE ESCLUSIVA A PIANO TERRA E CON PICCOLO ACCESSORIO E DA UN PIANO CON PORTICO E BALCONE IN VIA BOTTEGHELLE E DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 94 PART. 635 SUB. 16 CAT. A/2, CLASSE 3, DI 9 VANI.

Trattasi di civile abitazione posto al piano primo di un edificio con 3 livelli fuori terra e corte esclusiva posta al piano terra, facente parte del secondo complesso immobiliare entrando sulla corte comune, sulla sinistra.

Esternamente l'edificio si trova in ottimo stato di conservazione, con intonaco bianco.

L'ingresso all'immobile avviene dal giardino, ad uso esclusivo, posto al piano terra, dove vi è ubicato un piccolo accessorio (locale caldaia).

Mediante scala elicoidale si arriva al piano primo, con arrivo ad un terrazzo di cui un'ampia porzione con portico, con tetto a falde in muratura e una porzione in metallo e coibentato.

Dal portico si accede all'immobile e ci si immette in un disimpegno, con pavimento in mattoni di ceramica di forma rettangolare di colore marrone con sfumature beige (tipiche degli anni '70), da cui frontalmente si diparte un lungo corridoio caratterizzato dalla presenza di archi in murature.

E' presente nel suddetto disimpegno (lato destro) una parete concava, con degli specchi che ampliano lo spazio del suddetto.

Sul lato destro, un piccolissimo corridoio che porta in cucina, di grandi dimensioni, con pavimento in gres porcellanato di forma rettangolare (30x60) chiaro, con venature di colore grigio. Le pareti sono rivestite con piastrelle di forma quadrata (20x20) di beige e riquadri interni di colore marrone.

E' presente una finestra, che affaccia sull'ingresso comune, una porta -finestra che immette sul portico. Il vano risulta scarsamente illuminato.

Sul lato sinistro è presente un vano, con parete convessa, utilizzato con cucinotto/dispensa, non sono presenti aperture.

Dalla cucina è presente una porta che immette ad un salone, di forma rettangolare, con pavimenti della stessa tipologia di quelli presenti nell'ingresso.

Le pareti tinteggiate di colore giallo paglierino, e soffitti con riquadri incorniciati e dipinti con colori con colori alternati (bianco e beige) ed alcuni di essi sono presenti in delle pareti. Sono presenti una finestra ed una porta finestra che immette su un balcone prospiciente sulla corte comune, mentre sulla parete opposta alle suddette aperture è ubicata una porta che immette al corridoio principale.

Dal disimpegno, sul lato sinistro si accede ad un vano di forma rettangolare, con gli stessi pavimenti del disimpegno, pareti tinteggiate di colore giallo paglierino mentre quella frontale di colore beige e una fascia superiore (in corrispondenza della trave) di colore giallo paglierino, soffitto di colore bianco con delle cornici in stucco.

E' presente una finestra e porta finestra che immettono nel portico.

Adiacente alla suddetta camera è presente un ripostiglio di forma rettangolare, con pavimenti di forma quadrata di colore marroncino. Le pareti tinteggiate di bianco.

E' presente una finestra.

Segue un altro vano rettangolare con destinazione d'uso di lavanderia/ servizio, con un tramezzo alto circa 200 cm, che separa l'area dov'è ubicato il lavabo dagli altri sanitari e doccia.

Presenta pavimento con piastrelle verde chiarissimo di forma quadrata, mentre il rivestimento delle pareti, con piastrelle rettangolari, di colore bianco lucido e con delle fasce verde acido.

Presenta una porta finestra che immette ad un balcone prospiciente la via Matilde Serrano.

Di fronte al suddetto vano servizio si trova una porta di accesso al salone sopra descritto,

Alla fine del corridoio è presente una parete curva con specchi, segue un altro corridoio (perpendicolare a quello principale) nel quale si trova una cameretta, con pavimento in ceramica di forma quadrata di colore marroncino, sono presenti delle fasce di mattonelle di forma rettangolare di colore marrone 10 x30 (probabilmente per coprire il vuoto lasciato da un preesistente tramezzo).

Le pareti sono tinteggiate di colore bianco, il suddetto vano è privo di aperture.

Segue un bagno di forma rettangolare, con pavimenti e rivestimenti delle pareti con piastrelle rettangolari di colore verde con sfumature blu, i sanitari presenti sono di colore blu (tipiche piastrelle e sanitari degli anni '70).

E' stato appurato che la finestra presente è murata, quindi servizio privo di luce naturale.

Ed in fine la camera da letto matrimoniale, di forma quadrata, con lo stesso tipologia di mattonelle presenti nel corridoio, le pareti tinteggiate di colore bianco, il soffitto presenta dei riquadri con cornici in stucco ed internamente tinteggiate di colore grigio. E' presente una finestra.

Dalla suddetta camera si passa ad un vano, utilizzato come vano armadi.

È' presente una finestra.

Gli infissi, presenti nel suddetto immobile, sono tutti in alluminio di colore marrone, con vetro doppio, con persiane esterne di colore marroni, di buona fattura.

Le porte interne in legno tamburato (di vecchia fattura).

Negli ambienti dotati di finestre o porta-finestra è garantita una adeguata aerazione ed illuminazione.

Il riscaldamento degli ambienti è affidato a termosifoni .

Gli impianti elettrico ed idrico sono sottotraccia.

Il suddetto immobile risulta difforme dalla planimetria catastale, non è presente una vano, a detta dall'occupante il suddetto risulta inglobato con la part. 17.

Non risulta nessuna autorizzazione di frazionamento agli atti.

Calcolo delle superfici e volumi:**LOTTO 1 + LOTTO 2**

I beni immobili (sopra indicati ai nn° LOTTO 1- LOTTO 2), costituiscono un edificio con due elevazioni fuori terra e con tetto a due falde, con accesso dalla Via Botteghelle n° 134 e dalla corte comune (strada privata) al civico n° 132 (SP. 63).

Il calcolo verrà fatto su tutto il volume costruito e diviso al 50% tra i due subalterni.

L'immobile risulta così suddiviso:

SUPERFICIE ABUSIVA 47/85			
Descrizione	dim. 1	dim. 2	superficie
PIANO TERRA LOTTO 1			
Corridoio			16,50
Letto			14,90
rip.			3,70
Cucina/ Soggiorno			35,40
w.c.			4,75
Letto			10,40
Wc			2,35
cucina rustica			13,70
Cucina			22,40
vano scala			10,90
PIANO PRIMO LOTTO 2			
Corridoio			20,30
Studio			9,20
Wc			7,17
Letto			12,80
Letto			12,70
rip.			2,50
Disimp			4,40
Cucina			17,00
Soggiorno			27,70
Letto			19,00
Somma la S.u.a. = mq			267,77
PIANO TERRA lotto 1			
rip.			1,80
Tettoia			63,90
PIANO PRIMO LOTTO 2			
Ballatoi			36,50
tettoia e terrazzo			67,60
Superficie non residenziale			169,80
Sc = S.u.a. + (S.n.r. x0,60) =			369,65

VOLUME ABUSO

descrizione	dim. 1	dim. 2	altezza	Volume
PIANO PRIMO	11,80	13,60	7,80	1771,54
				0,00

Calcolo costo di costruzione:

Da quanto dichiarato dagli esecutati e da quanto descritto nell'atto di mutuo redatto nel 1977, che ne descrive il numero di piani e quindi una volumetria, si presuppone volumi già realizzati nel 1976 e come tali non sono soggetti al calcolo della quota del contributo del costo di costruzione.

Calcolo oblazione e interessi:

Partendo dalla "Tabella allegata alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47" e identificando la tipologia dell'abuso, il suddetto ricade nella tipologia 1:

"Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessioni e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici"

OBLAZIONE			
superficie	mis. oblazione	riduzioni	totale
369,65	L. 25.000	100%	L. 9.241.250
			L. -
			L. -
mesi ritardo	1	2%	L. 184.825
mesi ritardo		3%	L. -
totale dovuto			L. 9.426.075
rata base (1/10)			L. 942.608

RATEIZZAZIONE						INTERESSI per rata al		
n° rate	n° mesi dalla 1^ rata	data versamento	pagato	dovuto	differenza	mesi	interessi	data
1	-			L. 942.608	L. 942.608	1.092,23	L. 4.289.768	15/12/1990
2	-			L. 942.608	L. 942.608	1.092,23	L. 4.289.768	15/12/1990
3	-			L. 942.608	L. 942.608	1.092,23	L. 4.289.768	15/12/1990
4	-			L. 942.608	L. 942.608	1.092,23	L. 4.289.768	15/12/1990
5	-			L. 942.608	L. 942.608	1.092,23	L. 4.289.768	15/12/1990
6	-			L. 942.608	L. 942.608	1.092,23	L. 4.289.768	15/12/1990
7	-			L. 942.608	L. 942.608	1.092,23	L. 4.289.768	15/12/1990
8	-			L. 942.608	L. 942.608	1.092,23	L. 4.289.768	15/12/1990
9	-			L. 942.608	L. 942.608	1.092,23	L. 4.289.768	15/12/1990
10	-			L. 942.608	L. 942.608	1.092,23	L. 4.289.768	15/12/1990
sommano		£	-	L. 9.426.075	L. 9.426.075		42.897.680	

interessi al	10,00%	31/12/1996	L. 5.702.130
interessi al	5,00%	31/12/1998	L. 942.608
interessi al	2,50%	31/12/2000	L. 471.949
interessi al	3,50%	31/12/2001	L. 329.913

interessi al	3,00%	31/12/2003	L. 565.565
interessi al	2,50%	02/11/2025	L. 5.150.123
som. int. dal 31/12/96 al		02/11/2025	L. 56.059.967
Conguaglio da pagare entro il		02/11/2025	L. 65.486.042
pari a			€ 33.820,72

DA VERSARE AL COMUNE	€ 16.910,36
DA VERSARE ALL'ERARIO	€ 16.910,36

La suddetta sanzione deve essere ripartita tra le due unità immobiliari.

Inoltre bisogna sostenere le spese di un tecnico abilitato per la presentazione della pratica in sanatoria con allegata planimetria, quindi fare un rilievo dei luoghi, redigere e verificare tutte le conformità, asseverazioni, idoneità statica, aggiornamento catastale ecc.. per un costo presunto di € 10.000,00/€12.000,00, (detti importi verranno ripartiti tra le due unità immobiliari e detratti dal valore dell'immobile).

Del suddetto calcolo non vi è certezza matematica fino a quando non verrà presentata la richiesta e istruita da parte dell'UTC di Mazzarrone.

LOTTO N 5 (ex lotto 6)

Il suddetto immobile risulta difforme dalla planimetria catastale, non è presente una vano, che risulta inglobato con il sub. 17.

Non risulta nessuna autorizzazione di frazionamento agli atti.

Poiché i vani mancanti non hanno titolo, va calcolato per intero il volume e vanno considerati anche le spese per il frazionamento.

Per un costo presunto di circa € 6.500,00/7.000,00 (**verrà considerato solo il 50% a carico della suddetta unità immobiliare e detratto dal valore dell'immobile**).

L'immobile, risulta così suddiviso:

SUPERFICIE ABUSIVA 47/85			
Descrizione	dim. 1	dim. 2	superficie
PIANO PRIMO LOTTO 5			
Corridoio			32,40
Letto			16,00
rip.			9,10
Wc			8,40
parte mancante			40,00
Wc			10,00
rip.			5,90
Letto			19,10
rip.			5,60
Soggiorno			33,60
Cucina			21,70

VOLUME ABUSO				
descrizione	dim. 1	dim. 2	altezza	Volule
PIANO PRIMO	21,50	14,50	3,30	1028,78
				0,00

Dispensa			7,20
Somma la S.u.a. = mq			209,00
PIANO PRIMO lotto 5			
			0,00
Tettoia			77,15
Ballatoi			33,70
Ballatoi			10,20
Superficie non residenziale			121,05
Sc = S.u.a. + (S.n.r. x0,60) =			281,63

Calcolo oblazione e interessi:

OBLAZIONE			
superficie	mis. oblazione	riduzioni	totale
281,63	L. 25.000	100%	L. 7.040.750
			L.
			-
mesi ritardo	1	2%	L. 140.815
mesi ritardo	0	3%	L.
			-
totale dovuto			L. 7.181.565
rata base (1/10)			L. 718.157

RATEIZZAZIONE						INTERESSI per rata al		
n° rate	n° mesi dalla 1^ rata	data versamento	pagato	dovuto	differenza	mesi	interessi	data
1	-			L. 718.157	L. 718.157	1.092,23	L. 3.268.301	15/12/1990
2	-			L. 718.157	L. 718.157	1.092,23	L. 3.268.301	15/12/1990
3	-			L. 718.157	L. 718.157	1.092,23	L. 3.268.301	15/12/1990
4	-			L. 718.157	L. 718.157	1.092,23	L. 3.268.301	15/12/1990
5	-			L. 718.157	L. 718.157	1.092,23	L. 3.268.301	15/12/1990
6	-			L. 718.157	L. 718.157	1.092,23	L. 3.268.301	15/12/1990
7	-			L. 718.157	L. 718.157	1.092,23	L. 3.268.301	15/12/1990
8	-			L. 718.157	L. 718.157	1.092,23	L. 3.268.301	15/12/1990
9	-			L. 718.157	L. 718.157	1.092,23	L. 3.268.301	15/12/1990
10	-			L. 718.157	L. 718.157	1.092,23	L. 3.268.301	15/12/1990
		sommano	£ -	L. 7.181.565	L. 7.181.565		32.683.007	

interessi al	10,00%	31/12/1996	L. 4.344.355
interessi al	5,00%	31/12/1998	L. 718.157

interessi al	2,50%	31/12/2000	L. 359.570
interessi al	3,50%	31/12/2001	L. 251.355
interessi al	3,00%	31/12/2003	L. 430.894
interessi al	2,50%	04/11/2025	L. 3.924.774
som. int. dal 31/12/96 al		04/11/2025	L. 42.712.112
Conguaglio da pagare entro il		04/11/2025	L. 49.893.677
		pari a	€ 25.767,93

DA VERSARE AL COMUNE	€ 12.883,97
DA VERSARE ALL'ERARIO	€ 12.883,97

La suddetta sanzione deve essere riversata per intero dalla suddetta unità.

Inoltre bisogna sostenere le spese di un tecnico abilitato per la presentazione della pratica in sanatoria con allegata planimetria, quindi fare un rilievo dei luoghi, integrare tutte le conformità, asseverazioni e poi l'aggiornamento catastale per un costo presunto di € 8.000,00/€10.000,00, **(detti importi verranno ripartiti tra le due unità immobiliari e detratti dal valore dell'immobile).**

STIMA DEI BENI:

LOTTO N 1

Appartamento sito a Mazzarrone in Via Botteghelle n° 134-132, Piano Terra, identificato al NCU di detto Comune al FOGLIO 94 PART. 635 SUB. 7

Per il calcolo del valore di mercato degli appartamenti, devono essere considerati nel loro stato attuale e i fattori influenti sul valore dei fabbricati, ovvero: caratteristiche intrinseche e caratteristiche estrinseche.

Per caratteristiche intrinseche, si riferiscono a tutte le condizioni e caratteristiche “interne” proprie dell’immobile:

- Esposizione
- Panoramicità
- Orientamento
- Luminosità
- Tipologia dell’edificio
- Superficie
- Livello di piano
- Numero di vani e ampiezza
- Distribuzione degli spazi interni
- Grado di finiture
- Età
- Condizioni degli impianti tecnologici
- Caratteristiche delle strutture portanti
- Accorgimenti tecnici (isolamento acustico, coibentazione, adeguamenti per la sicurezza)
- Stato di conservazione

Per quanto concerne le caratteristiche intrinseche, si riferiscono a condizioni “esterne” all’immobile :

- Esistenza nella zona di infrastrutture (uffici, servizi pubblici, mercati, negozi e scuole)
- Collegamenti con altre zone del paese e vicinanza al “centro”
- Vicinanza a “zone verde”, intensità del traffico e rumori
- Zona popolare, residenziale o di prestigio.

Per le caratteristiche estrinseche, il contesto in cui i beni sono ubicati, su un’arteria principale, Via Botteghelle, godono della pochi servizi e attività commerciali (negozi, bar, tabacchino, panificio ecc...),.

A fronte di quanto sopradescritto e delle informazioni di mercato raccolte presso agenzie immobiliari, con riferimento alle trattative di compravendita nel Comune di Mazzarrone, oltre alla Banca dati delle quotazioni immobiliari (quotazioni indicative che non possono in alcun modo rimpiazzare le stime vere e proprie) e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, non è possibile esprimerne attraverso un parametro unitario il valore di ciascuna, in quanto le caratteristiche di diversificazione sono molteplici.

Per questo motivo il C.T.U. utilizza il metodo dei punti di merito (coefficienti correttivi) che possono servire a dare “punti di merito o demerito” all’immobile, ovvero a riconoscere sia le caratteristiche positive che lo rendono appetibile, i suoi aspetti positivi che possono risultare interessanti agli occhi di un potenziale compratore sia le caratteristiche negative che ne deprezza il valore.

Prezzo medio di mercato **€ 430,00/mq.**

Prezzo tratto Banca dati delle quotazioni immobiliari:

€340,00 + € 500,00/2= €435,00/mq

Prezzo medio = Prezzo di mercato + Prezzo tratto Banca dati delle quotazioni immobiliari /2

Prezzo medio: 430,00 €/mq + 435,00€/mq/2 = € 432,50

Il valore di mercato Vx si determinerà come PRODOTTO del valore medio di riferimento per i punti di merito.

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
----------------	-----------	--------------

TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1
	Casa a schiera	1,02
	Casa singola	1,04

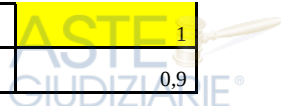
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,1
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	1
	Da 20 a 40 anni	0,9
	Più di 40 anni	0,8

PROSPETTI	Ottimi	1,05
	Buoni	1
	Mediocri	0,95
	Pessimi	0,7

FINITURE	Storiche	1,1
	Signorili	1,05



Civili	1
Economiche	0,9



MANUTENZIONE	Ottima	1,05
	Buona	1,03
	Normale	1
	Scadente	0,95



ASCENSORE	Presente o inutile	1
	Assente 2° piano	0,95
	Assente 3° piano	0,88
	Assente 4° piano	0,8
	Assente 5° piano	0,7



SERVIZI IGIENICI	Doppio	1
	Singolo	0,95

RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centrale	1
	Assente	0,95



INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03
	Tapparelle	1
	Assenti	0,96



FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03
	Doppi vetri	1
	Vetro singolo	0,98

SPAZI COMUNI	Assenti	1
	Cortile	1,02
	Giardino	1,04
	Parco	1,06



PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1
	Posto auto	1,04



ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05
	Doppia/ordinaria	1
	Strada pubblica	0,95
	Cortile interno	0,9



ESISTENZA IN ZONA DI INFRASTRUTTURE	Si	1,02
	No	1

POSIZIONE	Centrale	1,1
	Semicentrale	1
	Periferico	0,9

VICINANZA A " ZONE VERDI"	Si	1,02
	No	1

CONTESTO	Zona popolare	0,9
	Zona residenziale	1
	Zona di prestigio	1,05

Coefficiente globale	0,936160243
----------------------	-------------

$$V_x = PRZ \text{ medio/mq} * \prod_{j=1}^n$$

TOTALE COEFFICIENTI DI MERITO : 0,936160243

Prezzo medio: 432,50€/mq

$V_x = 432,50€/mq \times 0,936160243 = 404,8893050975€/mq$

DESCRIZIONE AMBIENTI	MQ	€/mq	PRODOTTO
Superficie (lorda)	150	404,8893050975	€ 60.733,395764625
non residenziale (balconi e terrazze) PORTICO 35%	25	141,711256784125	€ 3.542,781419603125
non residenziale (balconi e terrazze) PORTICO 10%	38,9	40,48893050975	€ 1.575,019396829275
Corte ripartita al 50% con il sub. 8 (50 mq) 10%	25	40,48893050975	€ 1.012,22326274375
Corte ripartita al 50% con il sub. 8 (50 mq) 5%	25	20,244465254875	€ 506,111631371875
TOTALE			€ 67.369,53148

La superficie non residenziale Portico è stata valutata al 35% fino a 25 mq. del prezzo medio. dell'immobile, l'eccedenza al 10%.

La corte comune è stata divisa al 50 % con il sub. 8 e valutata al 10% fino a 25 mq. del prezzo medio dell'immobile principale, l'eccedenza al 5%.

- Valore Immobile appartamento : € **67.369,53148**
- A detrarre costi di sanatoria (oblazione 50%) : € 16.910,36
- Oneri tecnico: € 6.000,00

- Valore venale :€ 44.459,17148
- Arrotondamento: € **44.459,00**

LOTTO N 2

Appartamento sito a Mazzarrone in Via Botteghelle n° 134-132, Piano Terra, identificato al NCU di detto Comune al FOGLIO 94 PART. 635 SUB. 8

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
----------------	-----------	--------------

TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1
	Casa a schiera	1,02
	Casa singola	1,04

VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,1
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	1
	Da 20 a 40 anni	0,9
	Più di 40 anni	0,8

PROSPETTI	Ottimi	1,05
	Buoni	1
	Mediocri	0,95
	Pessimi	0,7

FINITURE	Storiche	1,1
	Signorili	1,05
	Civili	1
	Economiche	0,9

MANUTENZIONE	Ottima	1,05
	Buona	1,03
	Normale	1
	Scadente	0,95

ASCENSORE	Presente o inutile	1
	Assente 2° piano	0,95
	Assente 3° piano	0,88
	Assente 4° piano	0,8

	Assente 5° piano	0,7
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1
	Singolo	0,95
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centrale	1
	Assente	0,95
INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03
	Tapparelle	1
	Assenti	0,96
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03
	Doppi vetri	1
	Vetro singolo	0,98
SPAZI COMUNI	Assenti	1
	Cortile	1,02
	Giardino	1,04
	Parco	1,06
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1
	Posto auto	1,04
ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05
	Doppia/ordinaria	1
	Strada pubblica	0,95
	Cortile interno	0,9
ESISTENZA IN ZONA DI INFRASTRUTTURE	Si	1,02
	No	1
POSIZIONE	Centrale	1,1
	Semicentrale	1
	Periferico	0,9
VICINANZA A "ZONE VERDI"	Si	1,02
	No	1
CONTESTO	Zona popolare	0,9
	Zona residenziale	1

Zona di prestigio	1,05
Coefficiente globale	0,936160243

$$V_x = PRZ \text{ medio/mq} * \prod_{j=1}^n$$

TOTALE COEFFICIENTI DI MERITO : 0,936160243

Prezzo medio: 432,50€/mq

$V_x = 432,50€/mq \times 0,936160243 = 414,2509076 €/mq$

DESCRIZIONE AMBIENTI	MQ	€/mq	PRODOTTO
Superficie (lorda)	162	404,8893050975	€ 65.592,067425795
non residenziale (balconi e terrazze) 30%	25	121,46679152925	€ 3.036,66978823125
non residenziale (balconi e terrazze) 10%	31,35	40,48893050975	€ 1.269,3279714806625
non residenziale (balconi e terrazze) PORTICO 35%	25	141,711256784125	€ 3.542,781419603125
non residenziale (balconi e terrazze) PORTICO 10%	22,5	40,48893050975	€ 911,000936469375
Corte ripartita al 50% con il sub.7 (50 mq) 10%	25	40,48893050975	€ 1.012,22326274375
Corte ripartita al 50% con il sub. 7 (50 mq) 5%	25	20,244465254875	€ 506,111631371875
TOTALE			€ 75.870,18244

La superficie non residenziale del Portico è stata valutata al 35% fino a 25 mq. del prezzo medio al mq. dell'immobile, l'eccedenza al 10% .

La superficie non residenziale dei balconi è stata valutata al 30% fino a 25 mq. del prezzo medio al mq. dell'immobile, l'eccedenza al 10% .

La corte comune è stata divisa al 50 % con il sub. 8 valutata al 10% fino a 25 mq. del prezzo medio dell'immobile principale, l'eccedenza al 5%.

LOTTO N. 5

Appartamento sito a Mazzarrone in Via Botteghele n° 134-132, Piano Terra, identificato al NCU di detto Comune al FOGLIO 94 PART. 635 SUB. 16

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
----------------	-----------	--------------

TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1
	Casa a schiera	1,02
	Casa singola	1,04

VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,1
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	1
	Da 20 a 40 anni	0,9
	Più di 40 anni	0,8

PROSPETTI	Ottimi	1,05
	Buoni	1
	Mediocri	0,95
	Pessimi	0,7

FINITURE	Storiche	1,1
	Signorili	1,05
	Civili	1
	Economiche	0,9

MANUTENZIONE	Ottima	1,05
	Buona	1,03
	Normale	1
	Scadente	0,95

ASCENSORE	Presente o inutile	1
	Assente 2° piano	0,95
	Assente 3° piano	0,88
	Assente 4° piano	0,8
	Assente 5° piano	0,7

SERVIZI IGIENICI	Doppio	1
------------------	--------	---

	Singolo	0,95
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centrale	1
	Assente	0,95

INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03
	Tapparelle	1
	Assenti	0,96

FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03
	Doppi vetri	1
	Vetro singolo	0,98

SPAZI COMUNI	Assenti	1
	Cortile	1,02
	Giardino	1,04
	Parco	1,06

PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1
	Posto auto	1,04

ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05
	Doppia/ordinaria	1
	Strada pubblica	0,95
	Cortile interno	0,9

ESISTENZA IN ZONA DI INFRASTRUTTURE	Sì	1,02
	No	1

POSIZIONE	Centrale	1,1
	Semicentrale	1
	Periferico	0,9

VICINANZA A " ZONE VERDI"	Sì	1,02
	No	1

CONTESTO	Zona popolare	0,9
	Zona residenziale	1
	Zona di prestigio	1,05

Coefficiente globale	0,96387433
----------------------	------------



$$V_x = PRZ \text{ medio/mq} * \prod_{j=1}^n$$



TOTALE COEFFICIENTI DI MERITO : 0,96387433

Prezzo medio: 432,50€/mq

$V_x = 432,50€/mq \times 0,96387433 = 416,875647725€/mq$



DESCRIZIONE AMBIENTI	MQ	€/mq	PRODOTTO
Superficie (lorda)	190	416,875647725	€ 79.206,37306775
non residenziale (balconi e terrazze) 30%	25	125,0626943175	€ 3.126,5673579375
non residenziale (balconi e terrazze) 10%	18,9	41,6875647725	€ 787,89497420025
non residenziale (balconi e terrazze) PORTICO 35%	25	149,2800368	€ 3732,00092
non residenziale (balconi e terrazze) PORTICO 10%	52,15	41,6875647725	€ 2.174,006502885875
Giardino 10%	25	41,6875647725	€ 1.042,1891193125
Giardino 2%	209	8,3375129545	€ 1.742,5402074905
TOTALE			€ 91.811,572149576625

La superficie non residenziale del Portico è stata valutata al 35% fino a 25 mq. del prezzo medio al mq. dell'immobile, l'eccedenza al 10%.

La superficie non residenziale dei balconi è stata valutata al 30% fino a 25 mq. del prezzo medio al mq. dell'immobile, l'eccedenza al 10%.

La superficie del giardino è stata valutata al 10% fino a 25 mq. del medio dell'immobile, l'eccedenza al 2%.



- Valore Immobile appartamento : € 91.811,572149576625

- A detrarre costi di sanatoria : € 25.767,93
- Oneri tecnico: € 10.000,00
- Frazionamento : € 3.500,00
- Valore immobile : € 52.543,642149576625

Arrotondamento: € 52.544,00



Alla luce di quanto detto, i tre lotti per la vendita:

Lotto n° 1: FABBRICATO IN MAZZARRONE AVENTE INGRESSO DALLA CORTE COMUNE DEI NN. 134-132 DELLA VIA BOTTEGHELLE A PIANO TERRA E DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 94 PART. 635 SUB. 7 CAT. A/2, CLASSE 3, CONSISTENZA CATASTALE 8,5 VANI, per un valore venale: **€ 44.459,00**

Lotto n° 2: FABBRICATO IN MAZZARRONE AVENTE INGRESSO DALLA CORTE COMUNE DAL CIVICO N. 134 DELLA VIA BOTTEGHELLE A PIANO TERRA E PRIMO DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 94 PART. 635 SUB. 8 CAT. A/2, CLASSE 3, CONSISTENZA CATASTALE 9 VANI, per un valore venale: **€ 52.960,00**

Lotto n° 5 (ex lotto 6): FABBRICATO IN MAZZARRONE AVENTE INGRESSO DALLA PORTA COMUNE DEL CIVICO 132, COMPOSTO DA UNA CORTE ESCLUSIVA A PIANO TERRA E CON PICCOLO ACCESSORIO E DA UN PIANO CON PORTICO E BALCONE IN VIA BOTTEGHELLE E DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 94 PART. 635 SUB. 16 CAT. A/2, CLASSE 3, DI 9 VANI, per un valore venale: **€ 52.544,00**

Si specifica che:

LOTTO 1: Appartamento sito a Mazzarrone in Via Botteghelle n° 134-132, Piano Terra, identificato al NCU di detto Comune al Foglio 94 PART. 635 SUB. 7, risulta occupato dalla [REDACTED]

LOTTO 2: Appartamento sito a Mazzarrone in Via Botteghelle n° 134-132, Piano Terra, identificato al NCU di detto Comune al FOGLIO 94 PART. 635 SUB. 8, risulta occupato dalla Sig.ra [REDACTED], debitore esecutato.

LOTTO 5 (ex LOTTO 6) : Appartamento sito a Mazzarrone in Via Botteghelle n° 134, Piano Terra, identificato al NCU di detto Comune al FOGLIO 94 PART. 635 SUB. 16 risulta occupato dalla Sig.ra [REDACTED], debitrice esecutata.

Avendo adempiuto al mandato ricevuto la sottoscritta C.T.U. rassegna la presente relazione tecnica estimativa rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento potesse occorrere.

Caltagirone , 13.10.2025

Il CTU

Dott. Arch. *Giangrazia Capezzi*

