TRIBUNALE DI CATANIA

(Sezione Esecuzioni Immobiliari)

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo

PROC. N. 1055/2013 R. G. ES.

[redacted] S.R.L.

CONTRO

[redacted]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA DI STIMA

San Giovanni La Punta, lì 17/10/2017

IL C.T.U.

Dott. Ing. Antonino Mancuso

Dott. Ing. Antonino Mancuso
Via Balatelle, 5 - 95037 San Giovanni La Punta (CT)
Fax. 095 5183191 – Cell. 333 8648050
e-mail: ingmancuso.nino@alice.it
pec: antonino.mancuso@ingpec.eu

Firmato Da: MANCUSO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58c9b991a2f5de8c841bd026f444fb05

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI CATANIA

(Sezione Esecuzione Immobiliare)

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo

Consulenza Tecnica d' Ufficio - Proc. Esec. Immobiliare n. 1055/2013 R. G. ES.

---

1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Antonino Mancuso, con studio in San Giovanni La Punta alla Via Balatelle n.5 scala 3, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A6285, all'udienza del 21 Luglio 2015 dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n.1055/2013 R.G. ES. e lo stesso, dopo aver prestato il giuramento di rito, ha ricevuto il mandato che si articola nelle seguenti richieste e 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 relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitrice e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*

c) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitrice, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*

d) *accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle*

Firmato Da: MANCUSO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58c9b991a2f5de8c841bd026f444fb05

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;

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 le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*

g) *provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*

h) *indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*

i) *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica-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) *verifichi, inoltre, ai fin della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^comma della L. 47/1985 o dell'art. 46 c.5 D.P.R. 380/2001, 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*

Firmato Da: MANCUSO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58c9b991a2f5de8c841bd026f444fb05

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. 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 ;

k) *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitrice o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*

l) *elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

m) *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;*

n) *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*

Firmato Da: MANCUSO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58c9b991a2f5de8c841bd026f444fb05

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

o) 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;

p) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitrice esecutata, 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;

q) 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MANCUSO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58c9b991a2f5de8c841bd026f444fb05

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il C.T.U. nel mese di Febbraio 2016 provvedeva a definire di persona con l'esecutata, andando vani i tentativi di contattarla tramite raccomandata a/r, una data per l'inizio delle operazioni peritali.

L'accesso ai luoghi è stato effettuato giorno 3 Febbraio 2017, durante tale sessione erano presenti oltre al sottoscritto, la debitrice e l'ing. C.G. quale aiuto alle operazioni di rilievo.

Nel corso del suddetto sopralluogo, il sottoscritto C.T.U., con l'ausilio delle planimetrie catastali acquisite e della documentazione allegata agli atti, ha potuto visionare il bene oggetto di stima, effettuare i rilievi fotografici e le necessarie misurazioni, le cui risultanze vengono riportate nella planimetria allegata alla presente. (*Vedi All.1- Verbale di sopralluogo; All.4- Rilievo stato di fatto; All.5- Schede fotografiche descrittive*).

Le operazioni peritali hanno avuto seguito con le ricerche effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio e l'Ufficio Tecnico di Aci Sant'Antonio allo scopo di verificare le regolarità urbanistiche del bene.

3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

3.1 ***"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".***

Dalle indagini effettuate attraverso l'esame degli atti, dalle visure catastali e dagli accertamenti descritti al paragrafo 2, risultano essere oggetto di pignoramento i seguenti immobili:

Firmato Da: MANCUSO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58c9b991a2f5de8c841bd026f444fb05

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. **Villetta in Aci Sant'Antonio, Via Giovanni Pascoli, 19, piano primo sottostrada, terra e primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Aci Sant'Antonio al Foglio 17, part. 1038 Sub. 4, Categoria Catastale A/7, Classe 2, vani 17, R.C. € 1.536,46;**
2. **Garage in Aci Sant'Antonio, Via Giovanni Pascoli, 17, piano S1, censito al N.C.E.U. del Comune di Aci Sant'Antonio al Foglio 17, part. 1038 Sub.6, Categoria Catastale C/6, Classe 6, mq 119, R.C. € 264,27;**

Dalle indagini effettuate, è stato possibile verificare che i dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.

3.2 ***"b) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitrice e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota".***

Dalle verifiche effettuate, si è potuta costatare la perfetta rispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, in particolare è stato accertato che il pignoramento ha interessato la piena proprietà delle unità immobiliari appartenente all'esecutata.

3.3 ***"c) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitrice, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti."***

Come specificato nel certificato storico per immobile, rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Catania in data 14/09/2017, allegato alla presente, gli immobili oggetto di pignoramento sono di proprietà della debitrice esecutata per la quota di 1/1, coniugata dal 09/07/1998 in regime di separazione dei beni *(Vedi All.2-Visure Catastali, All.6-Estratto dell'atto di matrimonio)*.

Firmato Da: MANCUSO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58c9b991a2f5de8c841bd026f444fb05

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.4 ***"d) accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitrice se anteriore al ventennio."***

Come attestante nel certificato ipotecario delle trascrizioni, rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Catania in data 16/03/2017 allegato alla presente, i beni oggetto del pignoramento, precedentemente censiti in catasto al fg.17 part.1038 subalterni 1 e 2, appartengono all'esecutata per atto pubblico del Notaio Marco Cannizzo di Catania, Repertorio 34181 del 16/03/2006, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 17/03/2006 ai nn. 18633/10350, in rettifica il 21/04/2006 ai nn. 27485/16130 in virtù del quale l'esecutata ha acquistato le unità immobiliari descritte al paragrafo 3.1, da potere dei precedenti proprietari.

A questi gli immobili sono pervenuti per atto di vendita ai rogiti del notaio I. Basso in data 4/03/1981, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 11/03/1981 ai nn. 10065/8188.

3.5 ***"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."***

La documentazione prodotta è completa e attinente al fine di procedere allo specifico accertamento.

3.6 ***"f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento."***

Dal certificato ipotecario rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Catania – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/09/2017 e relativo al periodo

Firmato Da: MANCUSO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58c9b991a2f5de8c841bd026f444fb05

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

compreso dal 01/10/1990 al 14/09/2017, allegato alla presente, per le unità immobiliari oggetto di pignoramento, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 17/03/2006 ai nn. 18634/6034 per un montante di euro 250.000,00 a garanzia della somma euro 500.000,00 concesso con atto di mutuo stipulato dal notaio Marco Cannizzo di Catania in data 16/03/2006, a favore di Banca di Roma S.p.A, contro l'esecutata, sopra gli immobili prima descritti (ai tempi censiti in catasto con part. 1038 subb. 1 e 2, in corso di costruzione);
- **Pignoramento immobiliare** del 25/07/2013 del Tribunale di Catania Rep.1100/2013 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 09/08/2013 ai nn. 44073/35867, a favore di [redacted] s.r.l. con sede in [redacted] c. [redacted] contro la debitrice esecutata sopra i beni sopra descritti;
- **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 16/01/2014 ai nn.1551/98 per un montante di euro 145.000,00 ai rogiti del notaio Marco Cannizzo di Catania Rep.54193/33087 del 07/01/2014, a favore di [redacted] ato in [redacted] contro l'esecutata , sopra gli immobili siti nel Comune di Aci Sant'Antonio, in Via Giovanni Pascoli 19, in catasto al fg. 17 part. 1038 subb. 4,5 e 6; **successiva annotazione** iscritta il 09/12/2016 ai nn. 45181/5104 per cessione dell'ipoteca da [redacted] a [redacted] con sede a [redacted] c [redacted] notaio Mangano San Lio Emanuele di Peschiera

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MANCUSO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58c9b991a2f5de8c841bd026f444fb05

del Garda (VR), Rep. 149/125 del 02/10/2015.

3.7 ***"g) provveda all'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 mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario."***

Dall'analisi della documentazione agli atti e dagli accertamenti effettuati è emerso che le unità immobiliari oggetto di stima sono accatastate e la planimetria catastale corrisponde perfettamente con il rilievo in loco eseguito dallo scrivente *(Vedi All.2-Planimetria Catastale; All.4- Rilievo stato di fatto).*

C'è da specificare che l'immobile realizzato comunque è difforme dal progetto approvato dal Comune di Aci Sant'Antonio con C.E. n.57 del 27/04/1987.

Nel 2004 è stata presentata domanda di condono edilizio.

3.8 ***"h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente".***

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aci Sant'Antonio gli immobili riportati in catasto al N.C.T. al fg. 17 particella 1038 subb. 4 e 5 sono stati costruiti con C.E. n.57 del 27/04/1987 e successiva Variante n. 31 del 13/11/1997 (Prat. Edilizia n. 2/87) pertanto non occorre procedere alla produzione del certificato di destinazione urbanistica. Gli immobili sono comunque collocati all'interno della ***Z.T.O. C2*** del PRG Comunale Vigente con destinazione edilizia a villini.

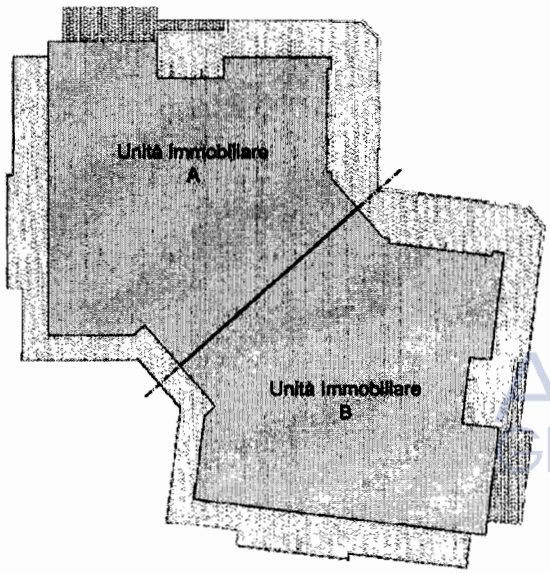
Firmato Da: MANCUSO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58c9b991a2f5de8c841bd026f444fb05

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.9 ***"i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica-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."***

A seguito delle ricerche effettuate dallo scrivente presso l'ufficio tecnico del Comune è emerso che gli immobili sono stati realizzati con C.E. n. 57 del 27/04/1987, prat. Edilizia n. 2/1987, rilasciata dal Comune di Aci Sant'Antonio e successiva Concessione edilizia in variante n.31 del 13/11/1997 per la realizzazione di un "edificio bifamiliare per civile abitazione".

L'immobile quindi consiste in due unità abitative U.I. "A" e U.I. "B", simmetriche rispetto alla direzione Nord-Ovest/Sud-Est composte da piano cantinato, terra e primo.



Firmato Da: MANCUSO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58c9b991a2f5de8c841bd026f444fb05

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In data 23/03/2004, a seguito di lavori realizzati in difformità al progetto approvato, i precedenti proprietari hanno presentato domanda di sanatoria edilizia per la L. 326/2003, relativa agli illeciti edilizi con prot. n. 6140/04.

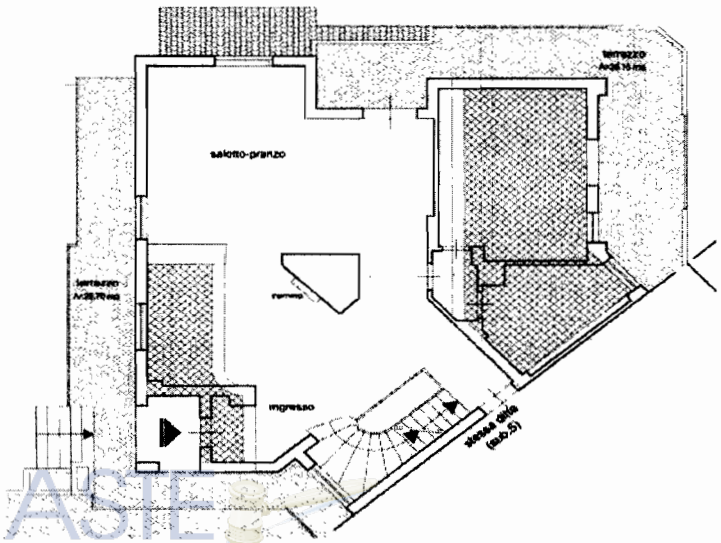
Le opere abusive realizzate comportano un ampliamento di superficie utile ai vari piani e consistono nella chiusura di portici, nella realizzazione di una piscina e del relativo locale tecnico per gli impianti.

Premettendo che tutto l'immobile deve essere sanato e visto che, solo l'unità immobiliare indicata con "A" e i garage, ossia in definitiva i subalterni 4 e 6, sono oggetto della corrente esecuzione immobiliare, possono anche essere ripresentati gli elaborati grafici per il condono edilizio solo per la parte sottoposta ad esecuzione immobiliare, indipendentemente all'unità immobiliare adiacente indicata in catasto col sub.5.

Devono essere indicate le zone porticate chiuse abusivamente con il nuovo conteggio delle superfici e il progetto del garage modificato rispetto agli elaborati già presentati per il condono.

Di seguito si riportano gli schemi dei vari piani, in cui sono indicate con tratteggio rosso le superfici chiuse abusivamente.

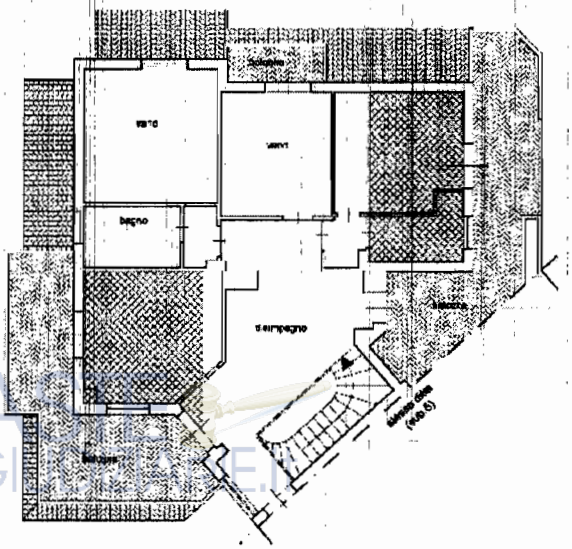
Superfici piano terra: 35.66 mq residenziale



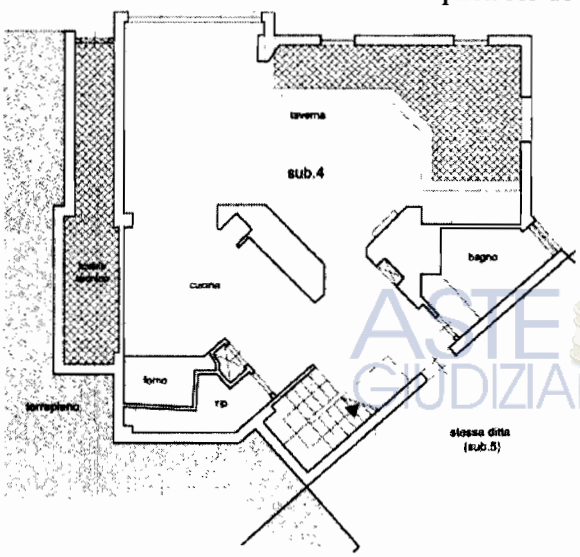
Firmato Da: MANCUSO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58c9b991a2f5de8c841bd026f444fb05

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

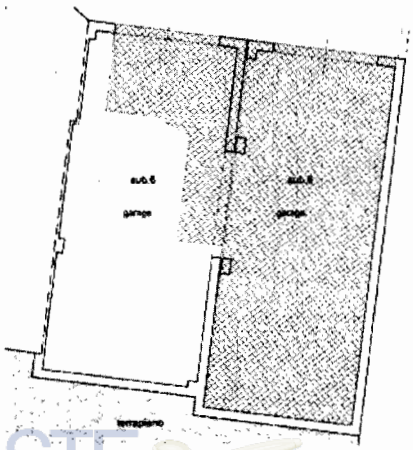
Superfici piano primo: 29.24 mq residenziale



Superfici piano seminterrato: 16.80 mq residenziale
12.82 mq non residenziale



Superfici garage: 80.00 mq



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MANCUSO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58c9b991a2f5de8c841bd026f444fb05

Indicativamente, per la legge 326/2003, per il calcolo dell'oblazione si considerano 100€/mq per le superfici residenziali e il 60% delle superfici non residenziali, in quest'ultime viene considerata la superficie della piscina interrata di circa 40 mq dovendosi calcolare per essa un contributo forfettario, quindi in definitiva si ha:

	sup. resid. (mq)		sup. non resid. (mq)		sup. totale ragguagliata (mq)			
Oblazione	81,70	+	0,60x(92,82+40)	=	161,39	mq x € 100,00 =		**€ 16.139,20**

diconsi ***(euro sedicimilacentotrentanove / 20)***

Per il calcolo del costo di costruzione, considerando la superficie ragguagliata di 161,39 mq come precedentemente determinata, e prendendo per l'anno 2003 un costo di costruzione di 169,67 €/mq (valore fornito dall'ufficio sanatorie del Comune di Aci Sant'Antonio) e un aliquota del 5,75% si ha:

	sup. ragguagliata (mq)		costo di costruzione				
Costo di costruzione	161,39	+	€ 169,67	=	€ 27.383,04	x 5,75% =	**€ 1.574,52**

diconsi ***(euro millecinquecentosettantaquattro / 52)***

Gli oneri di urbanizzazione per l'anno 2003 sono 16,41 €/mc e viene considerato un altezza di piano di 2.85 mt, mentre per la piscina si prende il 60% della sua intera superficie con un altezza di mt 2, pertanto si ha un importo di:

137,39	x	2,85	=	€ 391,56	x	16,41 =	€ 6.425,52
24,00	x	2,00	=	€ 48,00	x	16,41 =	€ 787,68
						totale	**€ 7.213,20**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MANCUSO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58c9b991a2f5de8c841bd026f444fb05

Quindi per il condono dei cespiti immobiliari devono essere orientativamente versati, oltre alle spese per l'istruttoria della pratica da parte di un tecnico abilitato che si possono stimare intorno a 1.500,00 euro, la somma di euro:

oblazione	€ 16.139,20 +	
costo di costruzione	€ 1.574,52 +	
oneri concessori	€ 7.213,20 +	
spese di istruttoria	€ 1.500,00 =	
TOTALE	**€ 26.426,92**	***(euro ventiseimilaquattrocentoventisei / 92)***

Le somme sopra calcolate si riferiscono a tutto l'immobile pignorato, il quale come vedremo più avanti può essere venduto anche in lotti separati, quindi le somme da pagare dovranno essere ridistribuite proporzionalmente in base ai lotti in seguito definiti. Inoltre dovranno essere considerate e sottratte le quote già pagate nel 2004 pari a € 3906,00 + 2148.30 = € 6.054,30, le quali erano state autodeterminate considerando una superficie di 120 mq di residenziale e 17 mq di non residenziale ragguagliata al 60% a 10,20 mq. A questo punto, quanto corrisposto per la parte non residenziale verrà detratto ai lotti costituenti i garage, mentre la parte inerente la superficie residenziale verrà equamente suddivisa e detratta per le due unità residenziali speculari.

Riepilogando vediamo di attribuire ai lotti, le percentuali di assegnazione di quanto dovuto in base ai mq.

	sup. (mq)		sup. ragguagliata (mq)	percentuale		dovuto
Lotto 1	427,16	=	427,16	84,6851%	€	22.379,66
Lotto 2	65,30	=	39,18	7,7675%	€	2.052,71
Lotto 3	63,45	=	38,07	7,5474%	€	1.994,55
	totale		504,41	100%	€	**26.426,92**

Facciamo la stessa cosa con le somme già versate e per differenza avremo il

Firmato Da: MANCUSO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58c9b991a2f5de8c841bd026f444fb05

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

totale da detrarre al valore di mercato che verrà in seguito calcolato per ogni lotto:

	sup. (mq)		sup. ragguagliata (mq)	percentuale		pagati		calcolati		importi da detrarre
sub 5	*50,00*	=	*50,00*	*45,3721%*	€	*2.746,96*				
Lotto 1	50,00	=	50,00	45,3721%	€	2.746,96	€	22.379,66	-€	**19.632,70**
Lotto 2	8,50	=	5,10	4,6279%	€	280,19	€	2.052,71	-€	**1.772,52**
Lotto 3	8,50	=	5,10	4,6279%	€	280,19	€	1.994,55	-€	**1.714,36**
	totale		110,20	100%	€	**6.054,30**	€	26.426,92		

3.10 ***"j) verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^comma della L. 47/1985 o dell'art. 46 c.5 D.P.R. 380/2001, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. 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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali , allegandole in quota."***

È stata già presentata domanda di condono edilizio per la legge 326/2003 come specificato al punto precedente.

3.11 ***" k) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitrice, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio."***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MANCUSO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58c9b991a2f5de8c841bd026f444fb05

Durante le operazioni peritali il sottoscritto ha potuto verificare che attualmente la villa e il garage sono occupati dalla debitrice e dalla sue figlie.

3.12 ***"l) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.***

Le unità immobiliari oggetto di stima sono site nel Comune di Aci Sant'Antonio, in via Giovanni Pascoli ai civici 19 l'ingresso all'abitazione e al civico 17 l'ingresso ai garage, e sono composte da una villetta a tre elevazioni formata dal piano terra, primo e seminterrato collegati da una scala interna e un garage di grandi dimensioni con due aperture.

La conformazione planimetrica dei beni è tale da permettere l'accesso in maniera totalmente autonoma alla zona residenziale e ai garage, pertanto verranno trattati in lotti distinti in quanto è possibile la vendita separatamente.

Il garage a sua volta avendo due ingressi differenti, può essere diviso in modo da creare due box distinti chiudendo l'apertura esistente realizzata nel muro di divisione, quindi verranno considerati due lotti diversi *(LOTTI 2 e 3)*.

LOTTO 1 – Villetta (part. 1038 sub. 4)

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è collegata ad un'altra costruzione speculare, ed attualmente sono utilizzate come unica abitazione.

Firmato Da: MANCUSO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58c9b991a2f5de8c841bd026f444fb05

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le due parti anche se collegate, per la loro distribuzione planimetrica, sono totalmente indipendenti tra loro ma ovviamente devono essere realizzate le tramezzature per la chiusura dei collegamenti. Collegamento che ai vari piani si trova nella zona centrale a ridosso dei corpi scala.

L'ingresso pedonale è al piano terra e un vialetto costeggia il giardino di 77.60 mq con un piccolo pozzo centrale e una terrazza avente estensione di circa 121 mq, al centro di essa è stata realizzata una piscina interrata con locale tecnico posto al piano seminterrato.

Attualmente la piscina è svuotata e non in uso, deve essere ripristinata parte della pavimentazione che si è staccata.

All'interno, il piano terra è formato da un ampio ambiente unico di 72.10mq costituito da un salone-pranzo con al centro un grande camino in muratura che funge da divisione fra le varie zone.

Completa il piano terra una camera di 19.45 mq attualmente destinata a studio ed un bagno di 8.70 mq formato da sanitari e lavabo.

L'altezza interna al piano terra è variabile in funzione del controsoffitto ma comunque mai inferiore a 2.20 mt.

Tutti i piani sono collegati da un'ampia scala con alzate decorate con ceramica di Caltagirone, pedata in pietra lavica e ringhiera in ferro battuto.

Al primo piano vi sono quattro camere, due con una superficie di circa 16 mq le altre due di circa 13 mq e due servizi igienici, uno di 5.30 mq con vasca e uno di 4.35 mq con doccia.

È stato realizzato un soppalco con superficie di 21.30 mq ma ad oggi non accessibile in quanto deve essere ancora montata la scala di collegamento.

L'altezza di piano è di 2.71 metri da pavimento a soffitto.

Firmato Da: MANCUSO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58c9b991a2f5de8c841bd026f444fb05

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Completano il primo piano due balconi di 22.50 mq e 22.10 mq con accesso diretto dal disimpegno centrale e a cui si affacciano due camere.

Il piano seminterrato è un ambiente unico destinato a taverna-cucina con una superficie di 94 mq.

È stata realizzata una cucina in muratura con una porzione a penisola con top in pietra lavica smaltata, forno a legna e un camino.

Al completare il piano terra vi è un ripostiglio di 4.35 mq e il bagno di 7.45 mq con di doccia.

Dal piano seminterrato si accede direttamente al cortile comune a tutti i subalterni e al garage.

La superficie calpestabile interna netta al piano terra è di 100.30 mq, al primo livello è di 96.15 mq, al seminterrato è di 105.80 mq.

Da come si evince dalla documentazione fotografica allegata dallo scrivente, tutto l'immobile è elegantemente rifinito, la pavimentazione in tutti i piani è prevalentemente in cotto, al piano seminterrato con inserti decorativi nella parte centrale; al primo livello il disimpegno di 25.mq è in ceramica effetto legno.

Le pareti interne sono rifinite con pittura decorativa; gli infissi sono in alluminio con vetrocamera a taglio termico; al piano seminterrato le finestre sono dotate di inferriate antieffrazione o vetro temperato stratificato.

Il condizionamento a tutti i piani è centralizzato con bocchette di aerazione realizzate nel controsoffitto.

Al piano terra l'illuminazione è in parte realizzata con faretti incassati.

Esternamente vi sono alcune zone in cui deve essere completata la finitura.

In conclusione si può affermare che il cespite è rifinito con finiture pregiate

Firmato Da: MANCUSO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58c9b991a2f5de8c841bd026f444fb05

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ed ottimamente mantenuto.

LOTTO 2 e 3 – Garage (part. 1038 sub. 6)

Il garage ha accesso da Via Giovanni Pascoli n. 17, è posto al piano seminterrato collegato direttamente all'abitazione.

L'ingresso avviene tramite una rampa scoperta che conduce al cortile comune.

Ha un'area totale di 118.00 mq con altezza interna di 2.85 mt e aperture di mt 3.50.

Le chiusure esterne sono realizzate con portoni sezionali; la pavimentazione è in ceramica; le pareti ed il soffitto sono rifinite con intonaco e tinteggiatura.

E' dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

Nella parte più interna del garage, sono presenti alcune tracce di umidità, sicuramente dovute a delle infiltrazioni di acque piovane dalla soprastante terrazza.

3.13 ***"m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria."***

Nella ricerca del più probabile valore di mercato del fabbricato oggetto della presente, si è ritenuto adottare il criterio di stima ***sintetico-comparativo***, vale a dire per confronto con i prezzi di compravendita di immobili situati nelle stesse zone dell'immobile oggetto di stima, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari.

Dalle indagini di mercato effettuate dal sottoscritto C.T.U., unitamente al confronto con i dati prelevati presso gli operatori immobiliari dei luoghi e, confrontando i valori con la banca dati delle quotazioni immobiliari, si è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MANCUSO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58c9b991a2f5de8c841bd026f444fb05

rilevato che per tale immobile il valore di mercato unitario applicabile è pari a 1.400,00 €/mq per la superfice residenziale e 900 €/mq per i garage, ricordando che sono state anche considerate le condizioni e lo stato in cui si trovano gli immobili e inoltre il fatto che tali immobili saranno soggetti ad una vendita all'asta.

A tale prezzo si applicheranno i diversi coefficienti a secondo della destinazione della superficie considerata (vani principali, accessori, garage ecc.) come specificato nelle tabelle di calcolo della superficie lorda vendibile.

Si riporta di seguito il calcolo della superficie lorda vendibile delle unità immobiliari oggetto di stima.

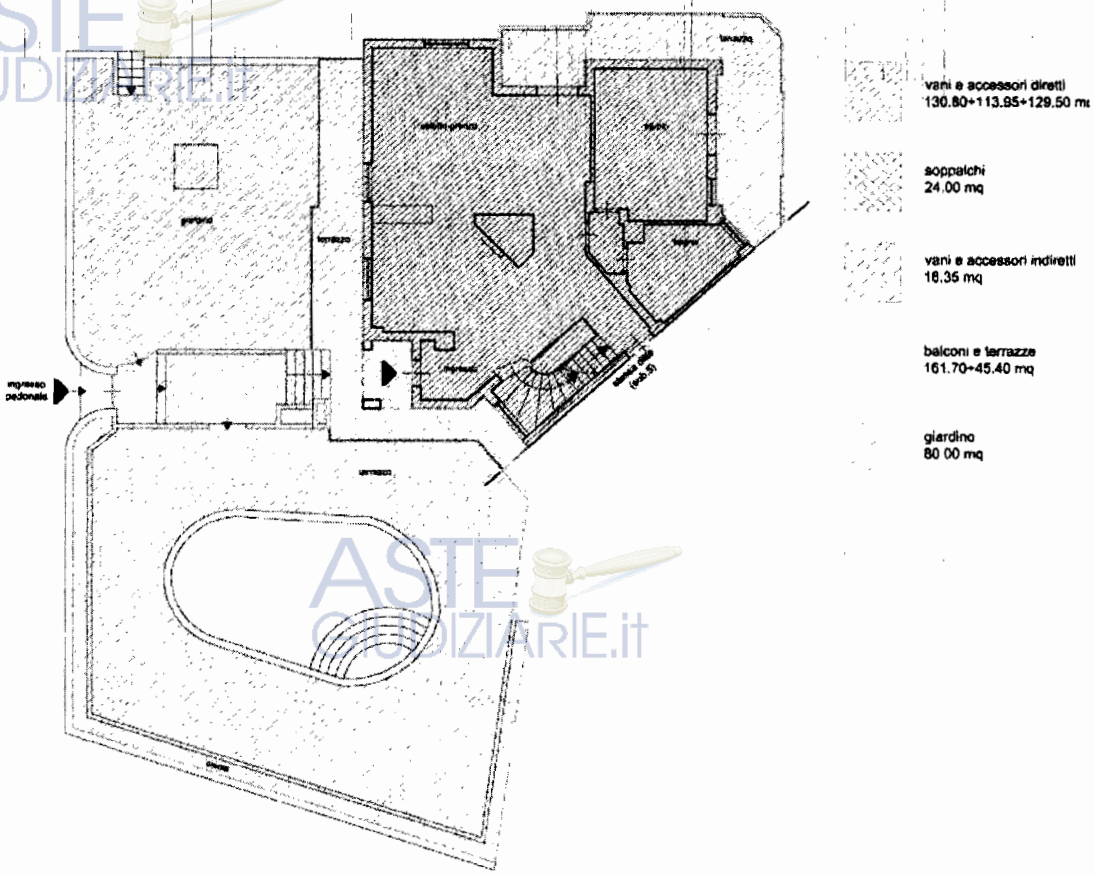
Firmato Da: MANCUSO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58c9b991a2f5de8c841bd026f444fb05

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Determinazione del valore di vendita

- **LOTTO 1 - Villino in Aci Sant'Antonio, 19, piano terra, primo e sottostrada;**

Calcolo della superficie lorda vendibile [1]:

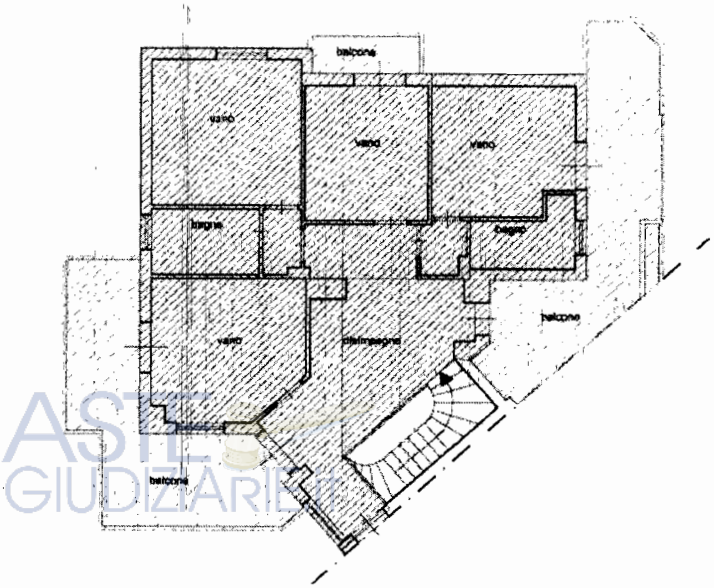


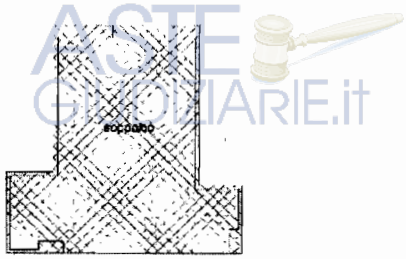
Piano Terra

[1] *La superficie lorda vendibile è stata determinata utilizzando dei coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale (vedi Norma UNI 10750/2005 e D.P.R. 138/98). Il computo di detta superficie è stato effettuato considerando il 100% della superficie calpestabile dei vani e degli accessori a servizio diretto comprensiva della superficie occupata dalle murature interne ed esterne fino ad uno spessore massimo di 30 cm, l'80% di superfici soppalcate, il 50% di vani e accessori indiretti, il 30% di balconi e terrazze fino a 25 mq e il 10% per la quota eccedente, il 10% della superficie dei giardini.*

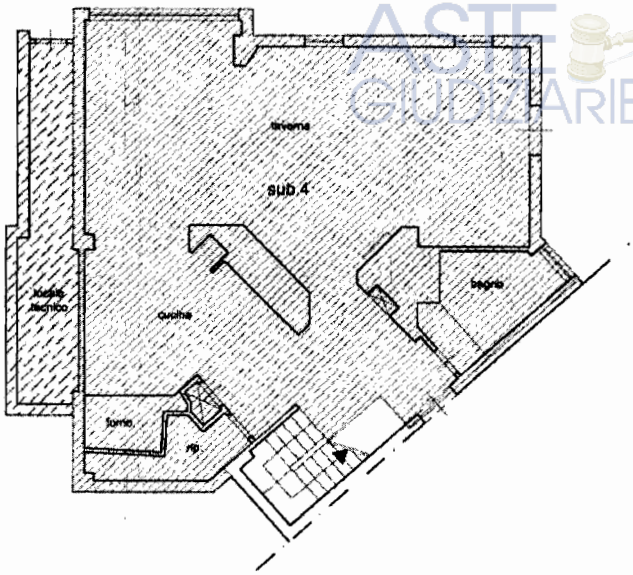
Firmato Da: MANCUSO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58c9b991a2f5de8c841bd026f444fb05

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Piano Primo



Piano Seminterrato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MANCUSO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58c9b991a2f5de8c841bd026f4441fb05

Descrizione	*Superficie lorda (mq)*	*Coeff. di ponderazione*	*Superficie lorda vendibile (mq)*
Vani e accessori diretti	374,25	1,00	374,25
Soppalchi	24,00	0,80	19,20
Vani e accessori indiretti	16,35	0,60	
Balconi e terrazze fino a 25 mq	25,00	0,30	7,50
Balconi e terrazze porzione eccedente i 25 mq	182,10	0,10	18,21
Giardini	80,00	0,10	8,00
		TOTALE (mq)	**427,16**

Determinazione del valore dell' immobile:

Sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è pari a:

Valore dell'immobile = 1.400,00 €/mq x 427,16 mq = € **598.024,00**

diconsi ***(euro cinquecentonovantottomilaventiquattro / 00)***

A questo punto occorre detrarre i costi per le regolarizzazioni delle difformità presenti come calcolati nel par. *3.9 i*, naturalmente in questo caso verranno detratti solamente i costi relativi al Lotto 1 pari a €19.632,70:

Valore di vendita = € 598.024,00 - € 19.632,70 = € **578.391,30**

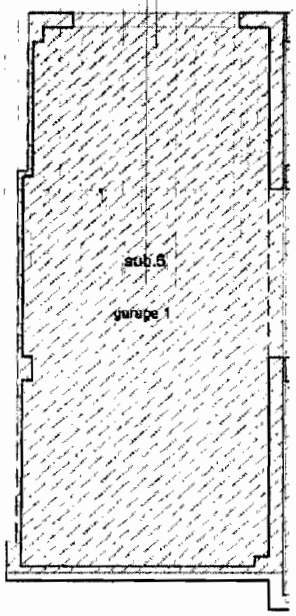
diconsi ***(euro cinquecentosettantottomilatrecentonovantuno / 30)***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MANCUSO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58c9b991a2f5de8c841bd026f444fb05

- **LOTTO 2 - Garage in Aci Sant'Antonio, Via Giovanni Pascoli, 17, piano S1;**

Determinazione del valore di vendita – LOTTO 2



Descrizione	*Superficie lorda (mq)*	*Coeff. di ponderazione*	*Superficie lorda vendibile (mq)*
Garage	65,30	1,00	65,30
		TOTALE (mq)	**65,30**

Determinazione del valore dell' immobile:

Sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è pari a:

Valore dell'immobile = 800,00 €/mq x 65,30 mq = € **52.240,00**

diconsi ***(euro cinquantaduemiladuecentoquaranta / 00)***

Anche in questo caso per la regolarizzazione delle difformità presenti, come calcolato nel par. *3.9 i,* verranno detratti i costi per il condono edilizio che come visto per il Lotto 2 sono pari a € 1.772,52 pertanto si ha:

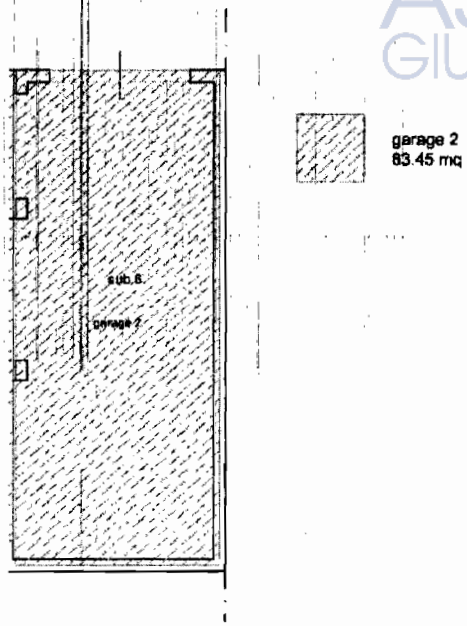
Valore di vendita = € 52.240,00 - € 1.772,52 = € **50.467,48**

diconsi ***(euro cinquantamilaquattrocentosessantasette / 48)***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MANCUSO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58c9b991a2f5de8c841bd026f444fb05

- **LOTTO 3 - Garage in Aci Sant'Antonio, Via Giovanni Pascoli, 17, piano S1;**



Descrizione	*Superficie lorda (mq)*	*Coeff. di ponderazione*	*Superficie lorda vendibile (mq)*
Garage	63,45	1,00	63,45
		TOTALE (mq)	**63,45**

Determinazione del valore dell' immobile:

Sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è pari a:

Valore dell'immobile = 800,00 €/mq x 63,45 mq = € **50.760,00**

diconsi ***(euro cinquantamilasettecentosessanta / 00)***

Come fatto precedentemente per i Lotti 1 e 2, al valore calcolato verranno detratti i costi per il condono edilizio che sono stati calcolati nel par. *3.9 i* per il Lotto 3 in € 1.714,36, pertanto si ha:

Valore di vendita = € 50.760,00 - € 1.714,36 = € **49.045,64**

diconsi ***(euro quarantanovemilaquarantacinque / 64)***

Firmato Da: MANCUSO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58c9b991a2f5de8c841bd026f444fb05

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.14 ***"n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice."***

Considerate le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari visto che l'abitazione e il garage sono accessibili separatamente si può predisporre la vendita in lotti separati.

Inoltre il garage, indicato col subalterno 6, avendo due aperture è divisibile a sua volta in due box con due diversi accessi pertanto può essere predisposta la vendita in lotti distinti.

In definitiva si ha:

Valore di vendita LOTTO 1 (villino) = **€ 578.391,30**

diconsi ***(euro cinquecentosettantottomilatrecentonovantuno / 30)***

Valore di vendita LOTTO 2 (garage) = **€ 50.467,48**

diconsi ***(euro cinquantamilaquattrocentosessantasette / 48)***

Valore di vendita LOTTO 3 (garage) = **€ 49.045,64**

diconsi ***(euro quarantanovemilaquarantacinque / 64)***

3.15 ***"o) 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;***

(Vedi All.2-Planimetria Catastale; All.5- Rilievo fotografico descrittivo).

3.16 ***"p) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitrice esecutata, 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***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MANCUSO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58c9b991a2f5de8c841bd026f444fb05

potrebbero essere separate a favore della procedura."

I beni appartengono interamente alla debitrice esecutata quindi tutte le quote sono a favore della procedura.

3.17 ***"q) 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."***

Non vi sono presenti beni pignorati in quota.

Il sottoscritto C.T.U., rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rassegna la presente relazione corredata dai seguenti allegati:

All. 1) Verbale di sopralluogo;
All. 2) Visure catastali, planimetria e mappa;
All. 3) Ispezione ipotecaria;
All. 4) Rilievo stato di fatto – planimetria delle unità immobiliari;
All. 5) Rilievo fotografico descrittivo;
All. 6) Estratto dell'atto di matrimonio.

In Fede,

San Giovanni La Punta, lì 17/10/2017

Il C.T.U.

Dott. Ing. Antonino Mancuso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MANCUSO ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58c9b991a2f5de8c841bd026f444fb05