STUDIO ELLE INGEGNERIA

dott. ing. Laura Grazia PELLEGRINO
c.f. PLLLGR77D44C351P - P.IVA. 04762600874
Email: ing.laurapellegrino@gmail.com
Pec: lauragrazia.pellegrino@ingpec.eu
Recapito Telefonico 338 5048143

TRIBUNALE di CATANIA
VI° Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. **108/2023** R. G. ES.

PROMOSSO DA: **BANCA MEDIOLANUM S.P.A.**

NEI CONFRONTI DI: **[DEBITORE ESECUTATO]**

OGGETTO

PERIZIA DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

GIUDICE DELL' ESECUZIONE

Dott. **Francesco Lentano**

LUOGO E DATA

Tremestieri Etneo (CT), 10/07/2023

L'ESPERTO

dott. ing. Laura Grazia Pellegrino

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CATANIA
DOTT. ING. LAURA GRAZIA PELLEGRINO
Sez. A
N. A5700

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

Firmato Da: PELLEGRINO LAURA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7896b10e703d3ceba854cbd829e8f703

Ist. n. 1 dep. 10/07/202

INDICE

INCARICO E GIURAMENTO **3**

QUESITI **3**

INIZIO OPERAZIONI PERITALI **5**

LOTTO UNICO **5**

A) IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO 6

B) VERIFICA DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE 6

C) VERIFICA DELLA PROPRIETÀ IN CAPO AL DEBITORE 7

D) ACCERTAMENTO DELLA ESATTA PROVENIENZA 8

E) VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA 10

F) ACCERTAMENTO DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 10

G) IDENTIFICAZIONE CATASTALE 11

H) INDICAZIONE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA 13

I) ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA 14

EPOCA DELLA COSTRUZIONE *14*

PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI *14*

PROGETTO AUTORIZZATO *14*

RISPONDENZA DEI LUOGHI ALLE PREVISIONI DEL PROGETTO *16*

J) VERIFICA DEI PRESUPPOSTI DI SANATORIA 16

ABUSO SANABILE *18*

ABUSO NON SANABILE *18*

K) ACCERTAMENTO DELLA ATTUALE OCCUPAZIONE DEL BENE 18

L) DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO 19

SUPERFICIE COMMERCIALE *21*

M) VALORE DI CIASCUN BENE 22

STIMA SINTETICO COMPARATIVA *22*

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO *23*

VALORE STIMATO *24*

N) DEFINIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA 25

O) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 25

P) ACCERTAMENTO DEL BENE INDIVISO 25

Q) BENI PIGNORATI IN QUOTA 25

CONCLUSIONI **27**

ELENCO ALLEGATI **27**

- ALLEGATO A1 (ELABORATI GRAFICI); 27
- ALLEGATO A2 (DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA); 27
- ALLEGATO B (GENERALITÀ, DOCUMENTAZIONE RACCOLTA); 27
- ALLEGATO C (ISTANZA LIQUIDAZIONE E SPESE SOSTENUTE). 27

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

Firmato Da: PELLEGRINO LAURA GRAZIA Emesso Da: ARUBA

Ist. n. 1 dep. 10/07/20

INCARICO E GIURAMENTO

Con decreto di nomina del 14/03/2023 la sottoscritta *dott. ing. Laura Grazia Pellegrino,* con studio in Tremestieri Etneo (CT) via Acireale n.5, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania con N. A5700, viene nominata dal G.E. Dott. Francesco Lentano quale "esperto per la stima dei beni pignorati" nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 108/2023. Preso atto dell'incarico ricevuto, notificato via pec il 15/03/2023, la sottoscritta provvede a prestare giuramento telematicamente presso il Tribunale di Catania ed accedere al fascicolo.

***Procedura Esecutiva* n. 108/2023**	
Decreto di Nomina del	14/03/2023
Giuramento del	18/03/2023

QUESITI

Vengono di seguito riportati i quesiti, come indicati nel mandato ricevuto, posti al sottoscritto:

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 debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*

c) ***verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore,*** *indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando altresì, se siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;*

d) ***accerti l'esatta provenienza del/i bene/i,*** *verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;*

e) *segnali tempestivamente al giudice, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la* ***incompletezza della documentazione prodotta,*** *indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*

f) ***accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli,*** *indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (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 per il trasferimento del bene in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*

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

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

Firmato Da: PELLEGRINO LAURA GRAZIA Emesso Da: ARUBA

*i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia **urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatario, 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 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 legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e 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 debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio **(si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV)**;*

*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 della eventuale sanatoria; **tenga conto** altresì **della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato**;*

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;

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 debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*

*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. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e*

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

Firmato Da: PELLEGRINO LAURA GRAZIA Emesso Da: ARUBA

Ist. n. 1 dep. 10/07/20

salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Al fine di dare inizio alle operazioni peritali, la sottoscritta provvede ad avvisare le parti mediante invio di comunicazione scritta. La comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali viene trasmessa in data 20/03/2023, al debitore con raccomandata A/R spedita presso la sua attuale residenza, ai creditori per tramite dell'avvocato difensore a mezzo PEC. Alla suddetta comunicazione viene allegata e trasmessa una copia del foglio predisposto dal Tribunale di Catania e denominato "Avvertenze per il Debitore".

L'inizio delle operazioni peritali veniva fissato per giorno 05/04/2023 presso l'immobile pignorato.

Nonostante sia stata verificata l'attuale residenza del debitore presso l'ufficio anagrafe competente, la raccomandata inviata al debitore non viene consegnata perché il destinatario risulta irreperibile e tornerà al mittente.

Il giorno stabilito per l'inizio delle operazioni peritali la sottoscritta si reca sui luoghi oggetto di perizia e non trovando nessuno, si sposta quindi presso l'indirizzo di residenza del debitore al fine di contattarlo in altro modo. Presso la residenza del debitore trovo la compagna dello stesso, che mettendosi in contatto telefonico con il debitore lo avvisa della mia presenza e mi consente di comunicargli la necessità di fare il sopralluogo presso l'immobile pignorato e dare inizio alle operazioni peritali. In quella occasione mi viene comunicato che l'immobile pignorato è attualmente occupato dalla ex moglie del debitore e mi viene fornito il numero telefonico per poterla contattare personalmente. Fatto ciò, lo stesso giorno, la signora mi comunica di non potermi ricevere perché si trova fuori casa, ma si rende disponibile al fine di concordare un nuovo appuntamento. Le parti acconsentono nell'essere avvisati telefonicamente dalla sottoscritta per concordare la data del prossimo sopralluogo.

Pertanto, avvisate le parti telefonicamente, **le operazioni peritali hanno avuto inizio il 04/05/2023** presso l' immobile pignorato, dove era presente solo la ex moglie del debitore che ivi risiede e domicilia e che mi ha permesso di accedere all'unità immobiliare pignorata consentendomi di eseguire rilievo metrico e fotografico.

Le comunicazioni di cui sopra ed i verbali di sopralluogo vengono allegati alla presente relazione (*AllegatoB_Comunicazioni*).

LOTTO UNICO

Il bene pignorato, oggetto della presente perizia di stima, consiste in un **Appartamento** senza altri accessori pertanto, ai fini della vendita, verrà considerato un **lotto unico**.

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

Firmato Da: PELLEGRINO LAURA GRAZIA Emesso Da: ARUBA

Ist. n. 1 dep. 10/07/20

a) Identificazione del bene pignorato

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;

Dall'esame degli atti e dei documenti recepiti presso gli uffici competenti (risultanze catastali e atti della procedura), e da quanto emerso dal sopralluogo, è possibile identificare il bene pignorato che consiste in un **Appartamento** sito al **secondo piano** di un edificio ubicato nel **Comune di Catania (CT)** in **Via Lazio n.1**.

Relativamente alla presenza di eventuali pertinenze ed accessori coperti e scoperti che fanno parte del fabbricato che ospita il bene pignorato, dal sopralluogo effettuato e dalle ricerche condotte è stato possibile verificare quanto segue:

Il bene pignorato si trova al secondo piano di un edificio che comprende altre unità immobiliari, pertanto condivide con queste gli **spazi comuni per legge** (come l'androne di ingresso, il vano scala ed i pianerottoli di accesso alle singole abitazioni). Non risultano esserci altre pertinenze di natura privata.

Per quanto riguarda i dati catastale possiamo dire che il bene risulta identificato al Catasto Fabbricati del comune di appartenenza con **foglio 28, particella 2463, subalterno 18.**

Per quanto riguarda i confini, possiamo dire che l'appartamento pignorato si trova in un edificio ubicato all'interno di un lotto di terreno che ospita anche altri edifici ma non è graffato all'edificio per cui non è di sua pertinenza. **L'edificio è posto ad angolo tra Corso Indipendenza e Via La Marmora.**

- Facendo quindi riferimento all'edificio, lo stesso confina a nord con la Via Lazio da cui si accede, a sud con Corso Indipendenza, a est con Via la Marmora, ad ovest con spazio esterno tra edificio di altra ditta.
- Facendo riferimento invece al singolo appartamento, questo è collocato in corrispondenza dello spigolo nord-est dell'edificio che lo ospita, per cui confina a nord con la Via Lazio, a sud con Corso Indipendenza, a est con Via la Marmora, a ovest con appartamento di altra ditta e con vano scala comune.

Per quanto riguarda la verifica di conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dagli atti, da una prima ricognizione dei luoghi è stato possibile constatare che l'immobile corrisponde a quanto indicato negli atti. Lo stesso risulta ben individuabile e corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Per una migliore comprensione dei luoghi appena descritti, si rimanda al corrispondente allegato contenente gli elaborati grafici relativi agli immobili in oggetto (*AllegatoA_ElaboratiGrafici*).

b) Verifica dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione

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 debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

Da quanto emerso dall'atto di **Pignoramento Immobiliare notificato il 20/01/2023** prodotto agli atti e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catania con **Nota di Trascrizione del 06/03/2023**, al numero di ***registro generale 10416*** e ***registro particolare 8014*** si evince che **l'esecuzione immobiliare** in oggetto **colpisce il diritto di proprietà** dell'appartamento del debitore **per la sua quota di possesso pari a 1/1** .

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

Firmato Da: PELLEGRINO LAURA GRAZIA Emesso Da: ARUBA

Ist. n. 1 dep. 10/07/2023

Si riporta di seguito la descrizione dei beni come riportato nella nota di trascrizione:

Unità Negoziale n.1

Immobile n.1	Comune:	Catania (CT)
	Catasto:	Fabbricati
	Foglio:	28
	Particella:	2463
	Subalterno:	18
	Natura:	A3 (abitazione di tipo economico)
	Consistenza:	5 vani
	Indirizzo:	Via Lazio 1
	Scala:	A
	Interno:	11
	Piano:	2

Si riporta di seguito la descrizione dei beni come riportato nell'atto di pignoramento, dove vengono sottoposti a pignoramento gli immobili di proprietà del debitore e precisamente:

"quota pari al 100% del diritto di piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Catania, Via Lazio n. 1 (già via La Marmora), sotto descritta, con tutti i relativi diritti, pertinenze ed accessioni e precisamente:

- appartamento per civile abitazione, posto al secondo piano, scala A, contraddistinto con il numero interno 11, composto da tre vani ed accessori, confinate: con area su detta via, con area sul Corso Indipendenza e con proprietà [redacted] o suoi aventi causa.

Distinto al Catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio 28, parcella 946, sub. 18, (derivante dal sub 17 e precedentemente dalla fusione delle particelle 946 sub 11 e 946 sub 12), z.c. 1, via Lazio n. 1, P. 2, interno 11, scala A, cat. A/3, classe 3, vani 5, con la rendita di Euro 322,79.

A seguito di Variazione del 07/10/2016 Pratica n. CT0241423 in atti dal 07/10/2016 bonifica identificativo catastale (n. 91218.1/2016) l'immobile risulta così censito **foglio 28, parcella 2463, sub. 18, z.c. 1,** via Lazio n. 1, P. 2, interno 11, scala A, cat. A/3, classe 3, vani 5, con la rendita di Euro 322,79"

Da quanto riportato nei suddetti atti (pignoramento e nota di trascrizione) facenti parte integrante del fascicolo riguardante l'esecuzione immobiliare di cui in oggetto, l'immobile risulta univocamente definito in quanto gli atti riportano le medesime informazioni.

c) Verifica della proprietà in capo al debitore

verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando altresì, se siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

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

Firmato Da: PELLEGRINO LAURA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7896b10e703d3ceba854cbd829e8f703

Dal certificato notarile allegato al fascicolo, redatto in data 08/03/2023 dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone (PA), dalle visure catastali eseguite dalla sottoscritta in data 18/03/2023 e dal titolo di proprietà visionato dalla sottoscritta presso l'Agenzia del Territorio di Catania, risulta che il bene pignorato (appartamento) è stato **acquistato dal debitore**, con atto di compravendita del 01/07/2014, **coniugato in regime di separazione dei beni**.

Il pignoramento, subentrato nel 2023, ha colpito quindi la **proprietà del bene in capo al debitore per la sua intera quota di possesso.**

d) Accertamento della esatta provenienza

accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

Al fine di accertare l'esatta provenienza di un bene occorre eseguire, presso l'Ufficio Provinciale del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di appartenenza, una ispezione ipotecaria che indaghi il **ventennio antecedente la data del pignoramento** (ovvero il periodo **2003-2023**). Dalla ispezione ipotecaria è possibile quindi estrarre l'elenco sintetico delle formalità iscritte sul bene pignorato e risalire ai passaggi di proprietà dell'immobile nel tempo.

Partendo quindi da questi dati, alcuni dei quali già riportati nella relazione notarile ipocatastale allegata al fascicolo, in data 12/05/2023 la sottoscritta si è recata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catania - Servizio di Pubblicità Immobiliare, per prenotare la visione dei titoli di provenienza del bene pignorato, che secondo la prassi dell'ufficio sono disponibili per la presa visione a partire dal giorno dopo l'avvenuta richiesta. La conservatoria dei registri inoltre non permette di estrarre copia dei titoli cartacei richiesti, ma consente solo di prenderne visione. Pertanto in data 16/05/2023 è stato possibile accedere agli atti, che sono stati quindi visionati e ricopiati a penna nelle parti più significative, al fine di poter controllare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data del pignoramento.

Dalla visione dei titoli richiesti è emerso che il debitore è entrato in possesso del bene pignorato per averlo acquistato con atto nel 2014. Tale titolo non viene allegato alla presente relazione in quanto rientra nel ventennio che precede l'atto di pignoramento, ma se ne riportano alcune informazioni.

***Atto di Compravendita** del **01/07/2014** in Notaio Antongiulio LUCA di Bronte, Repertorio n. 8669, Raccolta n. 5966. Trascritto il 02/07/2014 al numero di registro generale 25291 e particolare 18675.*

Si legge nell'atto del 2014 che *la signora [redacted] parte venditrice, che dichiara di essere di stato civile libero, quale unica proprietari del bene, vende e trasferisce al debitore, che dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni, il seguente immobile: appartamento per civile abitazione, posto al secondo piano, scala A, dell'edificio sito in Catania via Lazio n.1 (già via La Marmora), contraddistinto con il numero di interno undici, composto da tre vani ed accessori, confinante con area su detta via, con area sul Corso Indipendenza e con proprietà [redacted] o suoi aventi causa. Distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Catania, in ditta esatta, al foglio 28, particella 946, sub 18 (derivante dal sub 17 e precisamente dalla fusione delle particelle 946 sub 11 e 946 sub 12), z.c.1, via Lazio n.1, P.2, interno 11, scala A, categ A/3, classe 3, vani 5, con rendita di Euro 322.79 e risulta graficamente rappresentato nella planimetria depositata in catasto in data 16 luglio 1996, identificativo catastale n. 0011928, che, previa visione ed approvazione delle parti e sottoscrizione delle parti stesse e da me Notaio, si allega al*

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

Firmato Da: PELLEGRINO LAURA GRAZIA Emesso Da: ARUBA

presente atto sotto la lettera "A". Sono compresi nella vendita tutti i proporzionali diritti di condominio come per legge e per lo stato dei luoghi.

Parte venditrice dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali e l'allegata planimetria sono conformi allo stato di fatto. Dichiara e garantisce la parte venditrice che quanto sopra descritto è di sua esclusiva proprietà e disponibilità, franco e libero da pesi, oneri, canoni, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli e lo trasferisce nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli annessi e connessi ivi esistenti, servitù attive e passive, accessioni, pertinenze e diritti inerenti, nulla escluso od eccettuato e così come alla stessa pervenuto per atto di compra rogato in data 12 Ottobre 2004 dal Notaio Giuseppa Geraci da Catania, ivi registrato il 21 Ottobre 2004 al n. 13866/1T e trascritto a Catania il 22 Ottobre 2004 ai nn. 56376/35314.

La venditrice dichiara che le opere relative all'immobile in compravendita sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967 e di non aver apportato, successivamente, modifiche per le quali sarebbe stato necessario richiedere licenza o concessione edilizia.

I bene era quindi pervenuto alla parte venditrice nel 2004 con il seguente atto:

***Atto di Compravendita** del **12/10/2004** in Notaio Giuseppa Geraci di Catania, Repertorio n. 26468 Raccolta n. 9114, Trascritto il 22/10/2004 ai numeri 56376/35314.*

Si legge nell'atto del 2004 che *i signori* [redacted] *che dichiarano di essere coniugi in regime di comunione dei beni, vendono alla signora* [redacted] *nubile, la piena proprietà del seguente immobile facente parte dell'edificio sito nel Comune di Catania via Lazio (ex via La Marmora) n.1 e precisamente: appartamento posto al piano secondo, interno 11, scala A, composto da tre vani ed accessori, confinante con detta via Lazio, con appartamento di proprietà* [redacted] *o aventi causa, con Corso Indipendenza. Detta unità immobiliare è censita al N.C.E. U. di Catania al foglio 28, mappale 946, sub 18, cat A/3, classe 3, vani 5, R.C. Euro 322.79. Dichiara e garantisce parte venditrice che l'immobile in oggetto è di sua esclusiva proprietà e libera disponibilità per esserle pervenuto per atto di compravendita a rogito del Notaio Antonio Politti di Catania il 21/05/1997 registrato a Catania il 06/06/1997 al N°4825 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 23/05/1997 ai nn.15957/12304. Dichiara parte venditrice che l'immobile è franco e libero da pesi, oneri, sequestri, pignoramenti, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche e diritti di terzi in genere, volendo in caso contrario rispondere per l'evizione sia totale che parziale che possa derivare da chiunque. L'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con ogni diritto inerente, accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza, con tutte le servitù attive e passive derivanti dallo stato di fatto e dalla situazione dei luoghi e destinazione costruttiva, con tutte le relative azioni e ragioni e con la proporzionale comproprietà di tutti i corpi e i servizi costituenti condominio dell'edificio di cui fa parte l'immobile compravenduto e ad esso relativi. Il tutto così come pervenuto alla parte venditrice in virtù dell'atto sopra citato. Parte venditrice dichiara che quanto in oggetto è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 in esecuzione e conformemente agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca e che allo stesso, a tutt'oggi nessuna modifica è stata apportata soggetta a concessione edilizia.*

I bene quindi proviene da una ulteriore compravendita del 1997 che riportiamo di seguito:

***Atto di Compravendita** del **21/05/1997** in Notaio Antonio Politti di Catania, Repertorio n. 15724 Raccolta n. 3904, Trascritto il 23/05/1997 ai numeri 15957/12304.*

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

Firmato Da: PELLEGRINO LAURA GRAZIA Emesso Da: ARUBA

Si legge nell'atto del 1997 che *il signor* [redacted] *vende e trasferisce ai signori* [redacted] *che accettano e acquistano, il seguente immobile: appartamento al piano secondo dell'edificio sito in Catania via Lazio 1 (ex via La Marmora) composto di 3 vani ed accessori, confinante con la detta via Lazio, con appartamento di proprietà dello stesso venditore e con Corso Indipendenza. In catasto partita 1109650 foglio 28, particella 946, sub 18 (giusta denuncia di variazione n. 5130 del 16/07/1996). Immobile* ***pervenuto per atto a rogito del Notaio Ernesto Vacirca di Catania il 24/01/1995 registrato al n. 1647****. Il venditore dichiara che le opere relative a quanto venduto sono state iniziate in data anteriore al 01/09/1967. Quanto venduto è trasferito nello stato di fatto e di diritto attuale, con ogni azione e ragione, accessione e pertinenza, parti condominiali e con le servitù attive e passive in atto esistenti. Parte venditrice dichiara e garantisce la piena proprietà e libera disponibilità di quanto venduto e la libertà da pesi, ipoteche o altri vincoli pregiudizievoli, ad eccezione del pignoramento trascritto il 19/07/1996 ai nn. 23704/18131 del quale il G.E. del Tribunale di Catania ha ordinato la cancellazione con provvedimento in data odierna e dell'ipoteca giudiziale iscritta il 18/04/1997 ai nn. 12356/1372 dalla quale è in corso l'esclusione di quanto venduto giusto consenso autenticato nella firma da me Notaio in data odierna n. 15723 del repertorio, in corso di registrazione. Il signor* [redacted] *dichiara di essere coniugato e di trovarsi in regime di separazione dei beni. I signori* [redacted] *dichiarano di essere coniugi in regime di comunione dei beni.*

Pertanto, ai fini della verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data del pignoramento, è possibile concludere che **esiste continuità nel trasferimento del bene oggetto di stima tra il 1997 ed il 2014** anno in cui è divenuto di proprietà del debitore. In tutti questi passaggi di proprietà viene trasferito l'appartamento identificato in catasto con il foglio 28, particella 946, subalterno 18. La variazione di particella (che diventa 2463) avverrà nel 2016 quindi in epoca successiva all'acquisto del bene da parte del debitore. Nei passaggi di proprietà avvenuti prima del 1997 invece l'unità immobiliare veniva trasferita con l'identificativo precedente ovvero con foglio 28, particella 946, subalterno 17.

e) Verifica della documentazione prodotta

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 dal creditore procedente e presente nel fascicolo telematico, risulta completa ai fini del presente accertamento, pertanto non si segnalano documenti mancanti.

f) Accertamento di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

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

Dagli atti allegati al fascicolo, in particolare da quanto si evince dalla Certificazione Notarile eseguita in data 08/03/2023, sull' immobile pignorato identificato con foglio 28, particella 2463 (ex 946), subalterno 18, gravano le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli, da cancellare a seguito del decreto di trasferimento:

L'eventuale estrazione delle ispezioni ipotecarie aggiornate comporta il pagamento dei tributi la cui ricevuta è allegata alla presente relazione (*AllegatoC_SpeseSostenute*).

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

Firmato Da: PELLEGRINO LAURA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7896b10e703d3ceba354cb029e6f703

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizione del 02/07/2014 nn. 25293/2435: *IPOTECA VOLONTARIA concessa a garanzia di mutuo di cui all'atto rogato dal Notaio Antongiulio Luca di Bronte in data 01/07/2014 con Repertorio 8670/5967* ***a favore*** *di Banca Mediolanum s.p.a.* ***contro*** *il <debitore>. Grava sulla ex particella 946, sub 18.*

Trascrizione del 06/03/2023 nn. 10416/8014: *PIGNORAMENTO del 20/01/2023* ***a favore*** *di Banca Mediolanum s.p.a.* ***contro*** *il <debitore>. Grava sulla attuale particella 2463, sub18.*

g) Identificazione catastale

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 per il trasferimento del bene in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

Mediante consultazione telematica degli atti catastali corrispondenti ai beni oggetto di pignoramento, sono state richieste le corrispondenti copie dell'estratto di mappa, dell'elaborato planimetrico, della planimetria catastale e della visura storica per immobile. In relazione alle risultanze dei documenti estratti telematicamente, sono stati inoltre condotti diversi accertamenti, presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di eseguire le opportune verifiche.

Tali documenti, quando presenti, vengono allegati alla presente relazione unitamente ai tributi pagati per la loro estrazione in copia presso gli uffici competente (*AllegatoB_Documenti*, *AllegatoA_ElaboratiGrafici*, *AllegatoC_SpeseSostenute*).

Dalle risultanze degli accertamenti effettuati è possibile affermare che i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e riportati nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quanto oggi presente nelle visure catastali.

Per quanto riguarda i dati estrapolati dalle risultanze catastali (mappa, visura e planimetria) se ne riporta di seguito uno stralcio, indicando per ciascuno di essi le difformità eventualmente presenti rispetto agli atti del fascicolo ed allo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo. Indicando inoltre, per ogni eventuale difformità, cosa occorre fare per provvedere alla correzione di quanto sia strettamente necessario, in previsione del trasferimento del bene.

VISURE CATASTALI

Dalla visura storica eseguita al catasto fabbricati in data 18/03/2023, risultano le seguenti informazioni:

Bene Pignorato (Abitazione)

Catasto	Fabbricati
Comune di	Catania (Codice C351)
Provincia di	CATANIA
Foglio	28
Particella	2463
Sub	18
Categoria	A/3 (abitazione di tipo economico)
Classe	3
Consistenza	5 vani
Superficie Catastale	Totale 79 m^2 - Totale escluse aree scoperte 79 m^2
Rendita	Euro 322.79
Indirizzo	via Lazio 1, scala A, interno 11, piano 2

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

Firmato Da: PELLEGRINO LAURA GRAZIA Emesso Da: ARUBA

Vediamo di analizzare quanto riportato in Visura, al fine di trarre utili informazioni sulla storia del bene e sulla sua corretta identificazione, evidenziando eventuali difformità rispetto allo stato dei luoghi.

L'unità immobiliare identificata oggi con **la particella 2463 inizialmente faceva capo alla particella 946**. In data 07/10/2016 (Pratica n. CT0241423) infatti, una variazione catastale ha determinato la bonifica dell'identificativo che è passato dalla particella 946 alla particella 2463 per allineamento delle mappe terreni e fabbricati.

Il subalterno 18 nasce da un frazionamento del 16/07/1996, prima di quella data il subalterno era il 17, che a sua volta era nato dalla fusione dei subalterni 11 e 12 avvenuta in data 17/01/1994.

Nonostante questi passaggi, come già anticipato, i dati catastali riportati in Visura risultano corrispondenti con quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nella certificazione notarile ipocatastale.

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Sempre alla data del 18/03/2023 mediante il sistema informatico dell' Ufficio dell'Agenzia del Territorio è stata richiesta copia dell'estratto di mappa catastale relativo al **Foglio di Mappa n.28** del Comune di Catania (CT), in corrispondenza della attuale **Particella 2463**. Sulla mappa compare la sagoma dell'edificio che ospita il bene pignorato, la cui forma e posizione risulta coerente con quanto riscontrato sui luoghi. Il simbolo # presente nella mappa terreni indica l'avvenuto allineamento della attuale particella (il cui identificativo è stato ripreso dalla mappa dei fabbricati) con quella dei terreni.

ELABORATO PLANIMETRICO

L'elaborato planimetrico è un altro utile documento catastale che viene redatto, in occasione di una nuova costruzione o della variazione di un elaborato già esistente, quando si è in presenza di più unità immobiliari e di beni comuni, censibili o non censibili, a dette unità. Nella rappresentazione grafica di tale documento viene riportata la sagoma dell'intero edificio e vengono indicate (con il numero di subalterno corrispondente) tutte le unità immobiliari e le aree comuni facenti parte di quella particella catastale. All'elaborato planimetrico viene allegato l'elenco dei subalterni che vi sono rappresentati, contenente informazioni sulla destinazione d'uso e l'ubicazione di ciascuno di essi all'interno del fabbricato.

Nel caso in esame, pur trovandoci in presenza di un edificio con più unità immobiliari dotato di parti comuni (siamo infatti in presenza di 16 unità immobiliari distribuite 4 per ogni piano), **tale elaborato non è presente** tra gli atti catastali. Non è possibile quindi identificare esattamente o visualizzare su mappa eventuali pertinenze comuni per legge in dotazione alla unità immobiliare pignorata.

PLANIMETRIA CATASTALE

Mediante consultazione della piattaforma telematica dell'Agenzia del Territorio, in data 18/03/2023 è stato possibile estrarre copia dell'ultima planimetria catastale presente agli atti, corrispondente ai dati che identificano l'unità immobiliare oggetto di stima al Catasto Fabbricati del Comune di Catania.

La **Planimetria Catastale** dell'appartamento pignorato identificato con il **Subalterno 18** risale al **16/07/1996**, anno in cui il subalterno 18 veniva costituito a seguito dell'avvenuto frazionamento dell'ex subalterno 17.

Non ci sono nell'archivio catastale altre planimetrie corrispondenti all' attuale subalterno.

Nella planimetria catastale viene rappresentato un **appartamento** situato al **piano secondo, scala A, Interno 11**, avente altezza interna di 3.05m.

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

Firmato Da: PELLEGRINO LAURA GRAZIA Emesso Da: ARUBA

Ist. n. 1 dep. 10/07/20

Dal confronto tra quanto rappresentato graficamente nella planimetria catastale e quanto riscontrato durante il sopralluogo ed il rilievo dello stato dei luoghi, emergono lievi differenze per quanto riguarda la distribuzione interna degli spazi. Vediamo nel dettaglio di cosa si tratta.

Descrizione di quanto rappresentato nella planimetria catastale:

L'appartamento rappresentato in planimetria è molto semplice e raccolto, si sviluppa lungo lo spigolo del fabbricato che fa angolo tra via La Marmora e Corso Indipendenza, con affaccio anche su via Lazio. L'ingresso avviene da un **ballatoio comune** esposto su Corso Indipendenza su cui affaccia la porta di caposcala. Dall' **ingresso**, munito di finestra con affaccio su Corso Indipendenza, si accede mediante porta interna alla **cucina (cieca)** ed ad **una camera da letto**, anch'essa munita di finestra con affaccio su Corso Indipendenza. Dalla Cuciae o da questa camera è possibile arrivare anche ad un **disimpegno** centrale su cui si aprono **altre due camere** ed il **bagno**. Una delle camere affaccia con finestra su via La Marmora, l'altra camera ed il bagno affacciano con finestra su via Lazio.

Descrizione di quanto riscontrato sui luoghi (rispetto a quanto rappresentato in planimetria):

L'appartamento visionato durante il sopralluogo corrisponde a quanto rappresentato in planimetria e si sviluppa lungo lo spigolo del fabbricato che fa angolo tra via La Marmora e Corso Indipendenza, con affaccio anche su via Lazio. L'ingresso avviene da un **ballatoio comune** esposto su Corso Indipendenza su cui affaccia la porta di caposcala. Questo balcone che serve di accesso sia all'appartamento pignorato che all'appartamento adiacente, in realtà è suddiviso in due porzioni, una prima parte vicina al vano scala, chiusa da un portoncino in ferro e da una veranda, consente l'accesso a entrambi gli appartamenti, l'altra parte invece è di esclusiva utilità e di accesso alla sola unità immobiliare oggi pignorata. Questa parte di ballatoio non è chiusa da veranda. Dall' **ingresso**, munito di finestra con affaccio su Corso Indipendenza, si accede esclusivamente e direttamente alla **cucina che non risulta più cieca** in quanto, al posto della porta indicata in planimetria e che separava l'ingresso dalla cucina, adesso c'è un arco a giorno che mette in comunicazione i due ambienti portando aria e luce alla cucina dalla finestra posta all'ingresso ed avente affaccio su Corso Indipendenza. Dalla cucina si accede dunque al **disimpegno** centrale su cui si aprono adesso le **tre camere** ed il **bagno.**

Le aperture esterne presenti nelle camere e nel bagno sono come indicato in planimetria. Una camera ha affaccio con finestra su Corso Indipendenza, una affaccia con finestra su via La Marmora, l'altra camera ed il bagno affacciano con finestra su via Lazio. Altra lieve differenza, riscontrata durante il sopralluogo, riguarda la posizione della porta di ingresso alla camera da letto adiacente al bagno, questa porta si trova sulla porzione di parete tra la camera e il bagno.

h) Indicazione della destinazione urbanistica

indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico vigente;

L'appartamento pignorato fa parte di un edificio edificato prima del 1967 in una parte della città, situata fuori dal centro storico, che secondo le prescrizioni dell'allora vigente **PRG del 1964** ricadeva in **Zona F**. Anche oggi secondo l'attuale e vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Catania, risalente al 1978, l'edificio ricade in Zona F di **edilizia convenzionata a carattere economico e popolare.**

Lo stralcio della tavola di PRG corrispondente viene allegato alla presente relazione nella tavola relativa all'inquadramento territoriale (*AllagatoA_ElaboratiGrafici*).

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

Firmato Da: PELLEGRINO LAURA GRAZIA Emesso Da: ARUBA

Ist. n. 1 dep. 10/07/20

i) Accertamento della regolarità urbanistica

accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

Per accertare la conformità urbanistica dell' unità immobiliare oggetto di pignoramento, in mancanza di dati desunti dagli atti, è necessario controllare la documentazione tecnica ed amministrativa presente negli archivi degli uffici comunali, relativamente all'intero edificio che ospita la suddetta unità immobiliare.

EPOCA DELLA COSTRUZIONE

L'edificio che ospita l'unità immobiliare pignorata è stato **edificato prima del 01/09/1967**, come si legge negli atti di provenienza. La sagoma dell'edificio risulta inoltre presente nelle tavole grafiche allegate al vecchio Piano Regolatore del Comune di Catania del 1964, pertanto possiamo affermare che l'immobile **era già presente nel 1964.** Facendo poi una ricerca delle planimetria catastali relative alle unità immobiliari che si sono succedute nel tempo e che hanno poi dato origine all'appartamento pignorato (oggi sub 18) si evince che l'edificio fu catastato per la prima volta il 31/01/1958. Pertanto **l'epoca della costruzione è presumibilmente il 1958**.

PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

Prima del 1942, non essendo entrata in vigore alcuna legge urbanistica, non era necessario munirsi di un titolo edilizio per costruire un immobile.

Con l'entrata in vigore della Legge 1150/1942 (prima legge urbanistica italiana) viene introdotta la Licenza Edilizia per ogni costruzione edificata all'interno dei centri abitati.

Tra il 1942 ed il 1967, per costruire un edificio non era quindi richiesta la licenza edilizia se l'immobile ricadeva fuori dal centro abitato (che oggi può essere identificato con il centro storico di ogni comune).

Dopo il 1967 con l'entrata in vigore della Legge Ponte 768, a far data dal 01/09/1967 su tutto il territorio nazionale viene richiesta la Licenza Edilizia, senza fare distinzione tra centro storico e periferia.

Nel caso in esame, essendo presente nell'atto di acquisto una dichiarazione secondo cui **l'edificio**, che ospita l'appartamento pignorato, **è stato edificato prima del 01/09/1967,** lo stesso può considerarsi urbanisticamente regolare perché effettivamente si trova **fuori dal centro storico**. Abbiamo conferma di questa dichiarazione prendendo visione anche delle vecchie tavole del Piano Regolatore Generale risalente al 1964, dove era già riportata la sagoma della costruzione.

L' **appartamento pignorato** invece è **nato dal frazionamento del precedente subalterno 17 che risale al 1996.** A sua volta il subalterno 17 era **nato dalla fusione dei subalterni 11 e 12, risalente al 1994**. Pertanto oggi la situazione di partenza per la verifica della congruità tra lo stato dei luoghi ed il progetto è quella di questi due passaggi, quello del 1994 e quello del 1996.

PROGETTO AUTORIZZATO

Come anticipato **non abbiamo un progetto di riferimento risalente al 1958**, epoca in cui si ha traccia dell'esistenza dell'edificio plurifamiliare che ospita l'appartamento pignorato, perché a quei tempi non era prevista alcuna licenza edilizia per la costruzione di edifici fuori dal centro abitato.

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

Firmato Da: PELLEGRINO LAURA GRAZIA Emesso Da: ARUBA

Ist. n. 1 dep. 10/07/20

Tuttavia sappiamo che l'appartamento oggi identificato con il subalterno 18 deriva dal subalterno 17 per **frazionamento avvenuto nel 1996**. A sua volta il subalterno 17 nasceva dalla **fusione avvenuta nel 1994** delle precedenti unità immobiliari identificate con i subalterni 11 e 12.

Ripercorrendo le fasi di trasformazione delle predette unità immobiliari, mediante lo studio delle planimetria catastali storiche è possibile risalire alle prime planimetrie presenti in atti, quelle di prima catastazione, ovvero quelle dell'epoca di costruzione dell'immobile.

Le planimetrie dei subalterni 11 e 12 (unità immobiliari oggi soppresse) risalgono infatti al **31/01/1958**. Le stesse possono darci una idea della **consistenza originaria dell'immobile**. I due appartamenti rappresentati nelle planimetrie del 1958 erano due unità immobiliari site al secondo piano, in particolare:

- L'appartamento identificato con il **subalterno 11** era costituito da un **ingresso**, una **cucina**, un **bagno** e **una camera.** In particolare esso aveva un ingresso cieco, un wc con finestra su balcone di pertinenza lato via Lazio, una cucina con finestra, un vano con portafinestra sul balcone lato via Lazio.
- L'appartamento identificato con il **subalterno 12** era costituito da un **ingresso**, una **cucina**, un **bagno**, un **disimpegno** e **quattro camere.** In particolare esso aveva un ingresso cieco aperto sul vano adiacente, una cucina cieca, un wc con finestra su via Lazio, un vano con finestra su via La Marmora, e altri due vani con finestra su via Lazio.

In data **17/01/1994** in occasione della **fusione** di queste due unità immobiliari (sub 11 e sub 12) che sono state poi soppresse, è stato generato un unico appartamento identificato con il subalterno 17, la cui consistenza corrisponde alla somma delle consistenze dei sub 11 e 12. L'appartamento era così costituito:

- L'appartamento identificato con il **subalterno 17** era costituito da un **doppio accesso da ballatoio comune**, **due ingressi**, una **cucina**, **due bagni**, un **disimpegno** e **sei camere**, **un balcone** di pertinenza. In particolare esso aveva un primo ingresso cieco ed un wc con finestra su balcone lato via Lazio come nel sub 11, la cucina con finestra del sub 11 trasformata in vano cieco, un vano con portafinestra sul balcone lato via Lazio come nel sub 11. La restante parte della casa, proveniente dal sub 12, aveva un secondo ingresso aperto sul vano adiacente e dotato di finestra, una cucina con finestra, un wc con finestra su via Lazio, un vano con finestra su via La Marmora, e altri due vani con finestra su via Lazio.

Rispetto alla consistenza degli originari appartamenti si nota che, oltre ad una diversa ridistribuzione interna dei vani con apertura di una porta di collegamento tra le precedenti unità immobiliari, sono stati variati anche gli infissi esterni. Infatti l'ex cucina del sub 11 dotata di finestra sembra essere diventata un vano cieco (ma potrebbe solo essere una errata rappresentazione in planimetria, che non riporta con linea tratteggiata un infisso esistente ma posto sopra la linea di sezione della planimetria, come capita per le finestre che apportano aria e luce ma non consentono l'affaccio, visto che prospetta su un pianerottolo comune). Diversa è la situazione dell'ingresso e della cucina ciechi del sub 12 che sono diventati due vani dotati di finestra su Corso Indipendenza.

Queste **modifiche di prospetto,** se eseguite nel 1994 dovrebbero essere state autorizzate al comune unitamente alla pratica di accorpamento delle unità immobiliari sub 11 e sub 12 nell'allora sub 17. Tuttavia guardando oggi il prospetto su Corso Indipendenza dell'intero edificio, tutti gli appartamenti posti su quel lato di edificio hanno le medesime aperture esterne, pertanto è probabile che tali modifiche di prospetto siano state eseguite dopo il 1958 ma prima del 1967 a carico di tutto l'edificio e non solo dell'appartamento oggetto di perizia.

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

Firmato Da: PELLEGRINO LAURA GRAZIA Emesso Da: ARUBA

Ist. n. 1 dep. 10/07/20

In data **16/07/1996** in occasione di un **nuovo frazionamento**, il subalterno 17 veniva suddiviso in due nuove unità immobiliari (sub 18 e sub 19). Relativamente all'appartamento oggetto di interesse, esso era così costituito:

- Nella planimetria catastale del **subalterno 18** viene riportato un appartamento sito al secondo piano, a cui **si accede da un ballatoio comune**. L'appartamento è composto da **ingresso**, **cucina**, **tre vani**, un **disimpegno** ed un **bagno**. Si accede su un ingresso munito di finestra con affaccio su Corso Indipendenza. Questo ingresso è collegato da porta interna ad una delle camere ed alla cucina. La cucina è cieca, il primo vano affaccia con una finestra su Corso Indipendenza. La seconda camera affaccia con finestra su via La Marmora, la terza camera ed il bagno affacciano con finestra su via Lazio.

RISPONDENZA DEI LUOGHI ALLE PREVISIONI DEL PROGETTO

Durante il sopralluogo effettuato nell' unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stato possibile subito verificare che **sussistono delle lievi differenze** tra quanto riscontrato sui luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastala presente agli atti e risalente all'epoca del frazionamento del 1996 che ha originato il sub 18.

Sui luoghi riscontriamo un appartamento sito al secondo piano, a cui **si accede da un ballatoio comune**. L'appartamento è composto da **ingresso**, **cucina**, **tre vani**, un **disimpegno** ed un **bagno**. Si accede su un ingresso munito di finestra con affaccio su Corso Indipendenza. Questo ingresso è aperto sulla cucina mediante arco in muratura, e non è collegato all'altra camera adiacente. La cucina non è più cieca perché collegata all'ingresso, la cui finestra vi apporta aria e luce. Il primo vano con accesso solo dal disimpegno affaccia con una finestra su Corso Indipendenza. La seconda camera affaccia con finestra su via La Marmora, la terza camera ed il bagno affacciano con finestra su via Lazio.

Le uniche difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale del 1996 e quindi al progetto autorizzato consistono in **lievi modifiche interne**, riguardanti la diversa distribuzione delle porte interne di accesso alle camere. La disposizione degli infissi esterni è conforme.

Non risultano essere state presentate istanze riguardanti la regolarizzazione delle difformità riscontrate.

Si vedano a tale proposito le tavole grafiche di rilievo e di confronto allegate alla presente perizia (*AllegatoA_ElaboratiGrafici*).

j) Verifica dei presupposti di sanatoria

*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 legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e 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;*

- ***Condizioni previste dall' art.40 comma 6 della Legge 47/85***

Ai sensi dell' *art.40 comma 6 della Legge 47/85*, nel caso in cui il bene si trovi nelle condizioni di sanabilità di cui al suo capo IV (ovvero opere ultimate entro il 15/10/1983 poi divenuto entro il 31/03/2003 a seguito della entrata in vigore della *Legge 326 del 24/11/2003*), e qualora sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata, entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, purché le ragioni del credito siano antecedenti all'entrata in vigore della legge (il cui ultimo riferimento diventa il 24/11/2003).

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

Firmato Da: PELLEGRINO LAURA GRAZIA Emesso Da: ARUBA

NEL CASO IN ESAME:

- *Le opere difformi sono state ultimate entro il 31/03/2003?* *NO*

Relativamente al singolo appartamento, le opere che si sono riscontrate difformi sono state eseguite dopo il 2014 (anno di acquisto del bene da parte del debitore) e quindi trattasi di opere eseguite dopo il 2003.

- *Le ragioni del credito sono antecedenti al 21/11/2003?* *NO*

Le ragioni del credito risalgono al 2023 (anno del precetto e del pignoramento).

In merito alle condizioni sopra richieste possiamo quindi affermare che **le opere difformi** dal progetto autorizzato **NON ricadono nelle condizioni previste dall' art.40 comma 6 della Legge 47/85.** Pertanto per tali opere **NON è possibile presentare domanda di sanatoria entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile** derivante dalla procedure esecutiva.

❖ ***Condizioni previste dall' art.46 comma 5 del D.P.R. 380/2001***

Ai sensi dell' *art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001,* qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, nell'ambito di atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, sarà possibile presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria. Si configurano due casi:

A) In caso di interventi realizzati in assenza o in difformità rispetto al Permesso di Costruire (PdC) o alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività Alternativa al Permesso di Costruire (SCIA Alternativa al PdC) di cui all' *art.23 del DPR 380/2001*, le condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria sono quelle dell' *art.36 del DPR 380/2001* (Accertamento di Conformità).

B) In caso di interventi realizzati in assenza o in difformità rispetto invece ad una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) di cui all' *art.22 del DPR 380/2001,* le condizioni previste per la sanatoria sono quelle dell'*art.37 del DPR 380/2001.*

In entrambi i casi per ottenere la sanatoria dell'intervento è richiesta l'ATTUALE CONFORMITA', ovvero che l'intervento realizzato risulta conforme allo strumento urbanistico ed edilizio vigente al momento della presentazione della domanda.

NEL CASO IN ESAME:

- *Il bene si trova nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria?*

Relativamente al singolo appartamento, le opere riscontrate difformi non ricadono in nessuno dei due casi (A o B). Se facciamo invece riferimento all'intero edificio, per le opere riscontrate difformi tra l'originaria consistenza dell'immobile del 1958 ed il progetto di accorpamento del 1994, ovvero la modifica di aperture su prospetto, possono verificarsi due casi:

Se tali opere sono state eseguite tra il 1958 ed il 1967 non erano soggette ad alcun titolo edilizio perché eseguite su immobili esistenti situati fuori dal centro storico. Pertanto possono considerarsi regolari.

Se invece tali opere sono state eseguite tra il 1967 e il 1994, andavano sottoposte ad autorizzazione. In questo caso la mancata presentazione di un progetto relativo alla modifica dei prospetti dell'intero immobile, oggi si configura come un intervento eseguito in assenza di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (caso B). La sua regolarizzazione potrebbe avvenire mediante presentazione di una SCIA in Sanatoria che coinvolge però l'intero edificio e dovrebbe essere fatta a carico di tutti i condomini per tramite del loro amministratore e non può essere collegata alla sola unità immobiliare oggi pignorata. Tuttavia dalle dichiarazioni pervenute negli atti di provenienza l'intero edificio a far data dal 01/09/1967 non è stato oggetto di interventi per i quali era richiesta una autorizzazione o una concessione edilizia.

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

Firmato Da: PELLEGRINO LAURA GRAZIA Emesso Da: ARUBA

Ist. n. 1 dep. 10/07/20

❖ ***Condizioni previste dal D.L. 269/2003***

Ai sensi del *DL 269 del 30/09/2003* (convertito con modifiche nella *Legge 326 del 24/11/200*), il calcolo dell'oblazione e della anticipazione degli oneri concessori, da pagare per ottenere il rilascio della sanatoria ai sensi della *Legge 47/1985*, viene fatta secondo le tabelle riportate nell' Allegato 1 della suddetta norma. Invece per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria di cui al *DPR 380/2001*, il calcolo delle oblazioni sarà fatto con riferimento alle disposizioni della *Legge 16 del 10/08/2016* (che recepisce in Sicilia con modifiche il *DPR 380/2001*).

NEL CASO IN ESAME

Non si prospetta nessuno dei due casi. L'intero edificio non è abusivo ma realizzato e/o variato fuori dal centro storico prima del 1967.

ABUSO SANABILE

Relativamente invece all'appartamento pignorato, le opere riscontrate diverse rispetto al progetto di frazionamento del 1996, possono essere regolarizzate in quanto trattasi di **opere interne eseguite in assenza di comunicazione asseverata.** Trattasi di opere eseguite sulle costruzioni esistenti che non comportano modifiche della sagoma, dei prospetti, né aumento delle superfici utili, non modificano la destinazione d'uso ed il numero delle unità immobiliari e non recano pregiudizio statico alla costruzione. Tali opere andavano assentite mediante presentazione di una Comunicazione Asseverata (ai sensi dell' *art.9 della L.R. 37/85* e dell' *art.20 della L.R. 4/2003*).

Poiché questo non è stato fatto, oggi ricadono tra gli interventi realizzati in assenza della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) di cui all'*art.6 e 6-bis del DPR 380/2001.* In questo caso le condizioni previste per la sanatoria di tali interventi sono quelle dell' *art.3 della L.R. 16/2016 poi L.R. 23/2021*. Per ottenere la sanatoria dell'intervento bisognerà quindi presentare una **CILA Tardiva** pagando una **sanzione pecuniaria** pari a **1000 euro**.

Vanno inoltre pagati i **diritti di segreteria** per l'espletamento delle pratiche al Comune mentre al Catasto va **aggiornata la planimetria catastale** con presentazione di una pratica Docfa e successiva estrazione delle visure aggiornate. In entrambi i casi vanno poi considerate le spese relative alle **Competenze Tecniche** per la redazione degli elaborati tecnico amministrativi da presentare agli uffici competenti.

ABUSO NON SANABILE

Non sono presenti opere non sanabili.

k) Accertamento della attuale occupazione del bene

accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

Durante i sopralluoghi del 05/04/2023 e del 04/05/2023, eseguiti presso l'unità immobiliare pignorata, è stato possibile constatare che **il bene non è occupato dal debitore ma dalla sua ex moglie con i figli a seguito di ordinanza di assegnazione della casa coniugale.** Contattato il debitore, per tramite del suo legale, al fine di richiedere la prova di un titolo certo con cui la ex moglie occupa il bene pignorato, l'avvocato del debitore mi comunica e mi trasmette copia della ordinanza del 25.01.2021 con cui il Giudice, esaminati gli atti del procedimento relativo alla separazione dei coniugi, oltre all'affidamento condiviso dei tre figli, collocati prevalentemente presso la madre, affida alla moglie la casa coniugale sita in Catania via Lazio 1.

L'ordinanza viene allegata alla presente perizia (*AllegatoB_Documenti).*

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

Firmato Da: PELLEGRINO LAURA GRAZIA Emesso Da: ARUBA

Ist. n. 1 dep. 10/07/202

l) Descrizione del bene pignorato

*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**;*

❖ ***Descrizione del Contesto***

Il bene pignorato consiste in un appartamento facente parte di un edificio plurifamiliare sito nel Comune di **Catania (CT)** in **via Lazio n.1**, censito al Catasto Fabbricati del comune di appartenenza con **foglio 28, particella 2463, sub 18**.

L'edificio si trova nel **quartiere San Leone Est** della Città di Catania con affaccio diretto su **Corso Indipendenza**, anche se l'ingresso pedonale all'edificio avviene dalla via Lazio, che è una piccola stradina parallela al Corso Indipendenza. Il palazzetto affaccia a sud su una parte del Corso Indipendenza che si trova tra il PalaCatania e lo svincolo per l'Asse dei Servizi. Da qui è possibile raggiungere la zona industriale sud della Città dove si trova il Centro Commerciale "Porte di Catania" o l'Aeroporto. In questa zona di Corso Indipendenza si trovano piccoli negozi, panificio, bar, farmacia, una stazione di servizio, due supermercati (MD e Lidl), una scuola e anche l'Istituto Tecnico Superiore "Gemmellaro". Alle spalle dell'edificio invece si diramano una serie di stradine, alcune delle quali fanno capo alla stessa via Lazio, che delimitano una intricata zona residenziale priva di servizi. Il parcheggio è disponibile in loco gratuitamente, ma nelle vicinanze c'è anche un parcheggio a pagamento custodito H24. La zona è ricca di servizi e ben collegata al resto della città.

❖ ***Descrizione dell'Edificio***

L'edificio plurifamiliare, **attualmente non costituito in condominio**, fa angolo tra Corso Indipendenza su cui affaccia a sud e via La Marmora su cui affaccia a est. A nord confina con la via Lazio mentre a ovest confina con spazio esterno tra edifici. In questo modo risulta libero da tutti i lati.

Di forma rettangolare con copertura a due falde, si sviluppa su **quattro livelli fuori terra senza ascensore**, il cui piano terra in realtà è un piano rialzato rispetto alla strada. L'accesso all'edificio avviene dalla via Lazio mediante un portoncino in ferro che conduce ad un androne coperto comune. Dal vano scala, interno all'edificio, è possibile raggiungere gli appartamenti, quattro per piano, per un totale di **16 unità immobiliari**. La particolarità dell'edificio riguarda il fatto che il pianerottolo del vano scala che sbarca al livello degli appartamenti, quando si divide a destra e sinistra per raggiungere gli appartamenti, posti due a destra e due a sinistra del vano scala, diventa un balcone comune aperto verso l'esterno. Pertanto per accedere alle singole unità immobiliari occorre portarsi dal vano scala a questo ballatoio con affaccio all'esterno su Corso Indipendenza e che serve due appartamenti per lato. I balconi su Corso Indipendenza sono quindi balconi comuni di accesso agli appartamenti mentre i balconi presenti su via Lazio sono di pertinenza degli appartamenti che hanno affaccio su quel lato della strada. L'edificio non ha spazi interni o esterni di pertinenza, come corti o terrazzi, garage o posti auto.

L'edificio presenta condizioni di conservazione mediocri sia all'interno del vano scala e dell'androne che all'esterno in facciata e andrebbe sottoposto a manutenzione. Tuttavia i balconi che conducono agli appartamenti sembrano essere stati ammodernati privatamente di recente sia nelle pareti che nei soffitti, sui pavimenti e nei sottoballatoi.

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

Firmato Da: PELLEGRINO LAURA GRAZIA Emesso Da: ARUBA

Ist. n. 1 dep. 10/07/20

❖ ***Descrizione del Bene Pignorato***

L'appartamento si trova al **piano secondo** dell'edificio e vi si accede dal balcone comune posto a sinistra del vano scala. Un portoncino in ferro, a due ante e privo di vetri, delimita questo balconcino dal resto del vano scala. La prima porzione di balcone, attualmente chiusa a veranda, consente l'accesso a entrambi gli appartamenti posti su questo pianerottolo. La seconda porzione del balcone, delimitata dalla porta della veranda, consente l'accesso al solo appartamento oggi pignorato. Le due porzioni di balcone presentano finiture di pavimento e pareti differenti. La porzione di balcone antistante la porta di ingresso dell'appartamento pignorato non è chiusa a veranda e affaccia quindi all'esterno, di fatto viene usato come balcone di esclusiva pertinenza.

Entrando in casa ci si ritrova in un piccolo **ingresso**, a destra del quale una finestra consente l'affaccio su Corso Indipendenza. L'ingresso si apre a sinistra direttamente sulla **cucina**, dove un **arco in muratura** separa i due ambienti. In questo modo la cucina, che altrimenti sarebbe cieca, riceve aria e luce dall'ingresso. Questi due vani costituiscono la **zona giorno**. Dalla cucina un altro piccolo varco ad arco, rivestito da mattoni e senza porta, conduce alla **zona notte**. Sul piccolo **disimpegno** affacciano le **tre camere** da letto ed il **bagno**. Le camere da letto e il bagno sono dotate di finestra. Il bagno, dalle dimensioni contenute, è fornito di lavabo, doccia e wc (manca il bidet). Non ci sono altri balconi esterni. L' **altezza interna** dei locali è di **3.00m** e non ci sono controsoffitti.

Come si evince anche dalle tavole grafiche allegate alla presente, la superficie interna dei locali è la seguente:

Tipo di Vano	Superficie Utile Interna (mq)
INGRESSO	4.63
CUCINA	12.94
DISIMPEGNO	4.96
BAGNO	3.42
LETTO 1	8.96
LETTO 2	15.86
LETTO 3	17.63
Totale	**68.40**

L'interno dell'appartamento si trova in buone condizioni, perché completamente ristrutturato e rifinito in ogni sua parte, dal pavimento alle pareti, dai rivestimenti interni agli infissi ed alle dotazioni impiantistiche, con materiali e finiture nuove ed in buono stato di conservazione che non necessitano di particolari interventi di manutenzione.

L'appartamento presenta le seguenti ***Finiture Interne:***

- Pavimenti e Rivestimenti: i pavimenti di tutto l'appartamento (escluso il bagno) sono rivestiti da mattonelle dello stesso tipo. Trattasi di gres porcellanato 30x30 di colore beige effetto marmo, con sfumature sul grigio e fughe di colore più scuro, posate a 45° ed intercalate con qualche mattonella decorata e con battiscopa coordinato dello stesso materiale. In bagno, invece, sia per il pavimento che per le pareti sono state utilizzate mattonelle più chiare 34x34, con lieve motivo decorativo in testa alle stesse. Le mattonelle rivestono tutti i lati del bagno, salendo lungo le pareti fino all'altezza della porta e della finestra. In cucina l'unica parete rivestita da piastrelle è quella che ospita la zona attrezzata con i fuochi ed il lavello, dove sono presenti mattonelle quadrate di colore chiaro posate ad angolo retto.
- Pareti e Soffitti: Tutti i soffitti sono tinteggiati di bianco. Le pareti di ogni stanza, compreso ingresso e corridoio, sono tinteggiate con particolare attenzione alle finiture effetto marmo tinta su tinta. Nella camera da letto matrimoniale una cornicetta bianca in gesso delimita il perimetro del vano, mentre una cornice coordinata impreziosisce il soffitto in corrispondenza del lampadario.
- Porte interne: le porte interne sono del tipo a battente, in legno di colore scuro con riquadri orizzontali in legno.

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

Firmato Da: PELLEGRINO LAURA GRAZIA Emesso Da: ARUBA

Ist. n. 1 dep. 10/07/20

Relativamente alle condizioni di conservazione, possiamo affermare che le finiture interne dell'appartamento sono di buona fattura e si trovano in buone condizioni perché l'appartamento è stato completamente ristrutturato negli anni 2013-2014. Non sembrano esserci problemi di particolare rilievo.

L'appartamento presenta le seguenti ***Finiture Esterne:***

- Infissi Esterni: gli infissi dell'appartamento al piano secondo sono in alluminio con apertura a battente sul lato interno e persiane in alluminio sul lato esterno. Tra l'infisso e la persiana sono montate le zanzariere. Le finestre hanno davanzali in marmo chiaro.
- Prospetti: le pareti esterne dell'edificio sono intonacate con finitura di colore rosa antico, grigio o panna sotto le finestre e lungo i parapetti dei balconi.
- Pavimentazione e Rivestimenti: il pavimentato del balcone antistante l'appartamento presenta mattonelle rettangolari di colore più scuro rispetto a quelle posate nella prima parte del balcone, che invece sono bianche. Allo stesso modo la facciata ed il parapetto posto in corrispondenza di questa porzione di balcone (antistante l'appartamento pignorato) sono rivestiti da piastrelle scure con effetto mosaico.
- Ringhiere: L'unico balcone, di ingresso all'appartamento, ha parapetto in muratura rivestito da intonaco sul lato esterno, mattonelle sul lato interno ed è sormontato da soglia in marmo grigio.

In corrispondenza di ogni appartamento le finiture esterne dell'edificio comune sono diverse, perché sostituite privatamente da ciascun condomino a suo gusto, cura e spesa.

Le finiture esterne dell'intero edificio risultano nel complesso in mediocri condizioni di conservazione. Gran parte della facciata infatti risente degli effetti del tempo e della esposizione agli agenti atmosferici pertanto andrebbe riqualificata a carico di tutti i proprietari dell'immobile.

L'appartamento è dotato dei seguenti ***Impianti***

- Idraulico: presente;
- Citofonico, Televisivo: presente;
- Condizionamento: pompe di calore presenti all'ingresso e in una camere da letto, predisposte nelle altre stanze.
- Acqua Calda Sanitaria: presente con scaldabagno elettrico in bagno che serve anche la cucina;
- Riscaldamento: con pompe di calore (caldaia e radiatori assenti);
- Elettrico: presente (del tipo sottotraccia con interruttore differenziale e luce di emergenza);

Nonostante l'avvenuta ristrutturazione dell'intero appartamento non si hanno informazioni sullo stato di modifica e messa a norma degli impianti, pertanto, non conoscendo il loro stato di conservazione, se ne prescrive comunque la verifica e l'adeguamento (se necessario).

SUPERFICIE COMMERCIALE

Il parametro tecnico che ci permette di determinare il valore dell'immobile oggetto di stima è la sua "**Superficie Commerciale**" data dalla somma della "superficie principale" e della "superficie accessoria corretta".

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

Firmato Da: PELLEGRINO LAURA GRAZIA Emesso Da: ARUBA

Ist. n. 1 dep. 10/07/20

La superficie principale dell'intera unità immobiliare, valutata al 100%, tiene conto dei muri divisori interni e di quelli perimetrali. Questi ultimi vengono considerati per intero quando confinano con l'esterno (e fino ad un massimo di 50cm), per metà quando confinano con altre unità immobiliari o verso parti comuni (e fino ad un massimo di 25cm).

La superficie accessoria corretta della unità immobiliare, sarà calcolata applicando alla superficie complessiva delle aree accessorie, coperte o scoperte, opportuni coefficienti correttivi che permettano di rapportate tali superfici alla superficie principale dell'unità abitativa. Nel caso di accessori scoperti di pertinenza quali Ballatoi/Terrazze/Tettoie si considera una percentuale di ragguaglio pari al 30% fino a 25mq e pari al 10% per la superficie eccedente.

Per determinare la superficie commerciale, si farà riferimento alle misure di rilievo, prese in sede di sopralluogo, come indicate nelle tavole grafiche allegate alla presente relazione.

	Tipologia	Superficie Lorda (mq)	Percentuale di Correzione	Superficie Corretta (mq)
PIANO SECONDO Superficie Coperta	Superficie Principale	**81**	100%	81
			Superficie Commerciale TOTALE (mq)	**81**

m) Valore di ciascun bene

determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo della eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

Per determinare il valore dei beni oggetto di stima, si è deciso di utilizzare come primo metodo quello della "**Stima "Sintetico Comparativa**" che consiste nel comparare i beni pignorati ad altri beni similari, ubicati nella stessa zona, dei quali si conosce il prezzo di mercato. Il valore medio al m^2 di abitazioni similari a quella oggetto di stima, andrà modificato per tenere conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche proprie del bene in esame, valutate sia in senso positivo che negativo, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia dovuta a vizi del bene venduto. Oltre al metodo precedentemente descritto, verrà utilizzato anche il metodo di stima per "**Capitalizzazione del Reddito**" al fine di ottenere un congruo valore finale che nasce dalla media dei due valori.

STIMA SINTETICO COMPARATIVA

Il più recente valore medio di mercato di immobili similari a quello oggetto di stima, ubicato nella stessa zona, viene determinato dopo aver eseguito ricerche di mercato presso i più noti Portali delle Agenzie Immobiliari e dopo aver consultato la Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate relativa all' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) più recente, che ci fornisce questi parametri di riferimento:

Interrogazione	Anno 2022- Semestre 2
Provincia	CATANIA
Comune	CATANIA
Fascia / Zona	PERIFERICA: S.Leone, Rapisardi, Risorgimento, Eroi di Ungheria, Caracciolo, Indipendenza, XXXI Maggio, Cimitero
Codice zona	D3
Microzona	16
Tipologia prevalente	Abitazione di tipo economico
Destinazione	Residenziale

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

Firmato Da: PELLEGRINO LAURA GRAZIA Emesso Da: ARUBA

Ist. n. 1 dep. 10/07/20

VALORE DI MERCATO da Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliare

Tipo di Abitazione	Stato di Conservazione	(euro/mq)		Superficie (Lorda/Netta)	Valore Medio (euro/mq)
		min	max		
Abitazione di tipo economico	normale	€ 700,00	€ 1.050,00	L	€ 875,00

valori medi da considerare per immobili in vendita

Prendiamo il seguente valore unitario medio di riferimento:

Valore medio di mercato: 875,00 €/m²

Questo valore di mercato andrà poi modificato, sulla base dei coefficienti correttivi derivanti dalle caratteristiche proprie della unità immobiliare oggetto di stima. Tali coefficienti dipendono dalla caratteristiche della zona in cui si trova l'edificio, dalle caratteristiche dell'edificio in cui si trova l'unità immobiliare, ed in ultimo dalle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare. Partendo dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si perviene alla definizione di un unico coefficiente correttivo che andrà a modificare il valore medio di mercato precedentemente determinato, per renderlo più aderente alla realtà.

Nel caso in esame si ritiene non necessario ridurre ulteriormente il valore medio di mercato sopra indicato, perché *l'appartamento pignorato, sito al secondo piano di un edificio per civile abitazione attualmente non costituito in condominio, è stato completamente ristrutturato e si trova in buone condizioni di conservazione. Tuttavia l'edificio che lo ospita si trova invece in mediocri condizioni di conservazione ed è privo di ascensore, ma è situato in un quartiere molto affollato che risulta comunque ben servito e collegato.*

Pertanto per tenere conto delle caratteristiche proprie della zona e dell'abitazione applichiamo un coefficiente unitario che non deprezzi ulteriormente l'immobile.

Coefficiente correttivo: 1.00

Il valore medio di mercato diventerà quindi il seguente:

Valore medio corretto: 1.00 x 875,00 €/m² = 875,00 €/m²

A questo punto, per ottenere il valore del bene oggetto della stima, occorre moltiplicare la superficie commerciale dell'immobile per il valore medio di mercato preso come riferimento (ovvero quello a cui è stato applicato il coefficiente correttivo).

Valore del bene: 81 m² x 875,00 €/m² = 70.875,00 €/m²

Per tenere conto infine della ***riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia***, dovuta ad eventuali vizi propri del bene pignorato che deve essere messo in vendita e che non possono essere previsti preventivamente, si applica una riduzione che si aggira tra il *15%* e il *20%* del suo valore.

Riduzione per assenza di garanzia: € 70.875,00 – 15% = € 60.243,75

Otteniamo infine il seguente Valore di Stima:

Valore Appartamento *(per Stima Sintetico Comparativa)*	**€** 60.243,75

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Questa metodologia estimativa valuta il valore di un immobile tramite la capitalizzazione del suo reddito netto, ottenuta mediante l'utilizzo di un saggio di interesse, variabile a seconda del tipo di immobile.

Tenuto conto che un immobile non è altro che un cespite di produzione, vanno fatte le seguenti operazioni:

1. Esaminare i fattori intrinseci ed estrinseci dell'oggetto in esame;
2. Determinare il reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, tipico della zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima;

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

Firmato Da: PELLEGRINO LAURA GRAZIA Emesso Da: ARUBA

Ist. n. 1 dep. 10/07/20

3. Determinare le spese medie annue (S);
4. Scegliere il tasso di capitalizzazione (r), che normalmente oscilla tra 0,025 e 0,045 (ovvero tra il 2,5% ed il 4,5%) in base al tipo di unità immobiliare da stimare;
5. Determinare la capitalizzazione del reddito netto medio (dividendo questo ultimo per il tasso r);
6. Applicare al valore di stima delle detrazioni, dovute a possibili spese (come gli sfitti, le spese di manutenzione o di ammortamento, le spese assicurative, quelle di amministrazione, le spese generali ed altre imposte).

Tradotto in formule possiamo determinare il seguente valore di capitalizzazione: $V = (R - S) / r$.

Tenuto conto quindi del tipo di immobile pignorato, della sua ubicazione e del suo stato di conservazione, da indagini di mercato si ricava uno specifico valore medio di locazione mensile al metro quadrato che, moltiplicato per la corrispondente superficie commerciale, restituisce un valore di locazione mensile.

VALORE DI MERCATO da Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliare

Tipo di Abitazione	Stato di Conservazione	(euro/mq)		Superficie (Lorda/Netta)	Valore Medio (euro/mq)
		min	max		
Abitazione di tipo economico	normale	€ 2,30	€ 3,40	L	€ 2,85

valori medi da considerare per immobili in affitto

Superficie Commerciale S = 81 m^2

Valore medio di locazione mensile: 2,85 €/ m^2

Valore di locazione mensile: 81 m^2 x 2,85 €/ m^2 = € 230,85

Reddito Lordo Annuo R = 12 x € 230,85 = € 2.770,20

Spese Medie Annue S = 10% R = 0.10 x € 2.770,20 = € 277,02

Reddito Netto Annuo Rn = R – S = € 2.770,20 - € 277,02 = € 2.493,18

Tasso di Capitalizzazione r = 3,5 % = 0,035

Valore di Stima V = Rn/r = € 2.493,18 / 0,035 = € 71.233,71

***Valore Appartamento** (per Capitalizzazione del Reddito)*	€ 71.233,71

VALORE STIMATO

I valori ottenuti dai metodi di stima sopra utilizzati, possono essere comparati tra loro al fine di giungere ad un valore univoco del bene, come approssimazione della loro media avremo:

❖ **Bene Pignorato** (Appartamento)

Valore per Stima Sintetico Comparativa	€ 60.243,75
Valore per Capitalizzazione del Reddito	€ 71.233,71
***Valore Medio di Stima** (media delle precedenti stime):*	€ 65.738,73

Come già anticipato, poiché **occorre regolarizzare lo stato dei luoghi** riguardante **lievi modifiche interna**, bisogna pertanto considerare orientativamente i seguenti **costi da sostenere**.

Si stimano circa € 1.200,00 per la pratica edilizia e la sanzione da pagare al Comune + € 500,00 per eseguire con Pratica Docfa l'aggiornamento della planimetria catastale (competenze e tributi da pagare all'agenzia del territorio) + € 1.000,00 come competenze tecniche per l'espletamento della pratica (al comune).

Questi costi possono essere stimati complessivamente intorno a **€ 2.700,00**.

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

Firmato Da: PELLEGRINO LAURA GRAZIA Emesso Da: ARUBA

Ist. n. 1 dep. 10/07/202

In definitiva possiamo affermare che, **il più probabile valore di mercato con cui mettere in vendita l'unità immobiliare pignorate** (Appartamento), tenuto conto dei valori medi di riferimento del mercato immobiliare, delle reali condizioni dei beni e delle decurtazioni nascenti da vizi e difformità da regolarizzare, è il seguente:
€ 65.738,73 (Valore Medio di Stima) -€ 2.700,00 (Spese) = € 63.038,73 (che approssimiamo a 63.000,00)

***Valore del Bene** (da mettere all''asta)*	**€ 63.000,00**

n) Definizione dei lotti di vendita

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;

Il pignoramento colpisce una unità immobiliare (abitazione) facente parte di un edificio plurifamiliare, pertanto **è possibile procedere alla vendita di un unico lotto** così definito:

- LOTTO UNICO: Vendita dell'intera quota di proprietà di un **Appartamento** al secondo piano senza ascensore di un edificio plurifamiliare attualmente non costituito in condominio, sito a **Catania (CT) Via Lazio n.1**. L'appartamento è composto da ingresso aperto su cucina, un disimpegno, un bagno e tre camere. Per un totale di 68.40mq di superficie utile interna con altezza 3.00m, e superficie lorda da rilievo di 81mq. Censito al Catasto Fabbricati: con foglio 28, particella 2463, subalterno 18, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 79 m^2 (di cui 79 m^2 escluse le aree scoperte).
  Importo Complessivo (a base d'asta): € 63.000,00.

o) Documentazione fotografica

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;

Per la documentazione fotografica del bene, che ne descriva l'aspetto internamente ed esternamente, si rimanda all'apposito allegato quale parte integrante della presente relazione (*AllegatoA_DocumentazioneFotografica*).

p) Accertamento del bene indiviso

accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

Il bene pignorato è stato **acquistato** dal debitore **per l'intera quota in regime di separazione legale dei beni**.

q) Beni pignorati in quota

nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.
Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente

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

Firmato Da: PELLEGRINO LAURA GRAZIA Emesso Da: ARUBA

Ist. n. 1 dep. 10/07/202

funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Il lotto di vendita è costituito da un unico bene pignorato per l'intera quota, pertanto non è necessario predisporre alcun progetto di suddivisione, che tenga conto delle quote di eventuali comproprietari.

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

Firmato Da: PELLEGRINO LAURA GRAZIA Emesso Da: ARUBA

Ist. n. 1 dep. 10/07/20

CONCLUSIONI

In conclusione del mandato ricevuto, riassumendo quanto esposto sino ad ora, possiamo dire che l'oggetto della procedura esecutiva immobiliare è così definito:

- **Appartamento** sito al **secondo piano senza ascensore**, di un edificio plurifamiliare **non costituito in condominio.**
- Ubicato nel Comune di **Catania (CT) Via Lazio n. 1** (edificio ad angolo tra Corso Indipendenza e via La Marmora).
- Censito al Catasto Fabbricati con **foglio 28, particella 2463, subalterno 18** (Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 79 m^2 (di cui 79 m^2 escluse le aree scoperte), Rendita 322,79.
- L' Appartamento è costituito da **ingresso, cucina, disimpegno, bagno e tre camere** per un totale di 68,40 mq di Superficie Utile interna, con circa 81 mq di Superficie Lorda Commerciale.
- L'immobile è stato **edificato prima del 01/09/1967** fuori dal centro storico, quindi senza obbligo di licenza edilizia per la costruzione o variazione di progetto.
- Le **prime planimetrie** catastali risalgono al **1958**.
- L'appartamento pignorato oggi identificato con il subalterno 18, deriva dal subalterno 17 per **frazionamento del 1996**, il sub 17 a sua volta nasceva dalla **fusione del 1994** dei precedenti sub 11 e sub 12.
- La **planimetria catastale del sub 18** (abitazione) risale al 16/07/1996.
- Lo **stato dei luoghi è leggermente difforme** dalla planimetria catastale per diversa distribuzione delle porte interne.
- Le opere difformi rispetto alla planimetria possono essere regolarizzate presentando un CILA Tardiva.
- Il bene è **intestato al debitore** per l' **intera quota di possesso**.
- Il bene è **pignorato per l' intera quota** di possesso del debitore.
- Il bene è **occupato dall'ex moglie** del debitore, a seguito di **ordinanza di assegnazione della casa coniugale**.
- Viene messa in vendita l'intera quota del bene come Lotto Unico.

  Valore di Stima del Lotto: **Euro 63.000,00**.

ELENCO ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione i seguenti allegati:

- **Allegato A1** (Elaborati Grafici);
- **Allegato A2** (Documentazione Fotografica);
- **Allegato B** (Generalità, Documentazione Raccolta);
- **Allegato C** (Istanza Liquidazione e Spese Sostenute).

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

Firmato Da: PELLEGRINO LAURA GRAZIA Emesso Da: ARUBA