

TRIBUNALE DI CATANIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

SESTA SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 228/2023 R. G. ESEC.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Promossa AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a.

ASTE
GIUDIZIARIE®

e per essa CREVED CREDIT MANAGEMENT s.p.a.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.E. Francesco Lentano

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U.

DOTT. ING. MARIAELENA PELLEGRINO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CATANIA
VI Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Relazione tecnica del C.T.U. Dott. Ing. Mariaelena Pellegrino nell'esecuzione immobiliare n. 228/2023 R. G. es. promossa AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a. e per essa CREVED CREDIT MANAGEMENT s.p.a.

Indice

| | | |
|----------|-----------------------------------|-----------|
| 1 | PREMESSA | 3 |
| 2 | RISPOSTA AI QUESITI: | 7 |
| | <i>Quesito a)</i> | 7 |
| | <i>Quesito b)</i> | 11 |
| | <i>Quesito c)</i> | 11 |
| | <i>Quesito d)</i> | 14 |
| | <i>Quesito e)</i> | 15 |
| | <i>Quesito f)</i> | 15 |
| | <i>Quesito g)</i> | 16 |
| | <i>Quesito h)</i> | 17 |
| | <i>Quesito i)</i> | 19 |
| | <i>Quesito j)</i> | 21 |
| | <i>Quesito k)</i> | 21 |
| | <i>Quesito l)</i> | 22 |
| | <i>Quesito m)</i> | 25 |
| | <i>Quesito n)</i> | 29 |
| | <i>Quesito o)</i> | 30 |
| | <i>Quesito p)</i> | 30 |
| | <i>Quesito q)</i> | 30 |
| 3 | CONCLUSIONI | 31 |
| | <i>Elenco allegati</i> | 31 |

1. PREMESSA

Con Decreto di nomina del 21/05/2023, pervenuto in data 22/05/2023, il Giudice delle esecuzioni Dottor Francesco Lentano nominava C.T.U. nella procedura in oggetto la scrivente, conferendole quale mandato la risposta ai seguenti quesiti:

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

b) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o nel 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 essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

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

e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad 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; 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 al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

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

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

procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j) 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^a 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;

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

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

m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; 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 la 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 per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

p) accerti nel caso in cui 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 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.

Il giorno 26/05/2023 con apposito verbale, la sottoscritta prestava il giuramento di rito, (trasmettendolo per via telematica al G.E). In data 25/06/2023, previo esame degli atti allegati, provvedeva a reperire la documentazione catastale necessaria all'individuazione dei beni oggetto di pignoramento.

Poiché la presente procedura soggiace al c.d. "Rito Cartabia" e che, ai sensi dell'art. 559 c.p.c. Novellato, il giudice dell'esecuzione, contestualmente alla nomina dell'esperto di cui all'articolo 569, ha nominato il custode giudiziario, la scrivente concordava con il custode l'accesso ai luoghi per lo svolgimento delle operazioni peritali, che veniva fissato per il 26/06/2023, previo avviso del 14/06/2023 trasmesso al custode ed al procedente a mezzo p.e.c., ed ai quattro esecutati a mezzo di raccomandate A.R. (di queste una è ritornata alla sottoscritta per compiuta giacenza All.1). Quindi in data 26/06/2023 alla presenza del custode e di uno degli esecutati si procedeva all'accesso in tutti gli immobili oggetto di pignoramento . Di tale sopralluogo veniva redatto apposito verbale (All.1).

Ritenute ultimate le operazioni peritali sui luoghi, la scrivente esperiva le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli; le risultanze ottenute sono rassegnate nel presente elaborato, corredate dalla documentazione necessaria.

2. RISPOSTA AI QUESITI

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

I beni oggetto di pignoramento sono:

Immobile n. 1:

La piena proprietà, in ragione di 6/9 a Tricomi Antonina e 1/9 ad ognuno degli altri tre esecutati, dell'appartamento sito in Fiumefreddo di Sicilia, Via Giovanni Grasso 28, piano 2, in catasto al foglio 7 particella 678 sub.9 (visura All.8).

Immobile n. 2:

La piena proprietà , in ragione di 6/9 a Tricomi Antonina e 1/9 ad ognuno degli esecutati, del garage sito in Fiumefreddo di Sicilia, Via Giovanni Grasso 28, piano SS, in catasto al foglio 7 particella 678 sub.28 (visura all.9)

Immobile n. 3:

La piena proprietà, in ragione di 6/9 a Tricomi Antonina e 1/9 ad ognuno degli esecutati, del laboratorio artigianale sito in Fiumefreddo di Sicilia, via Umberto,212, piano T in catasto al foglio 8 particella 155 sub.1(visura All.10).

Immobile 1.

Trattasi di un appartamento sito al piano secondo di un edificio condominiale. L'edificio nel suo complesso ha una forma strana (a stella foto 0.), essendo articolato in quattro blocchi con un vano scala al centro, quindi comprende quattro appartamenti per piano.

L'androne condominiale (foto1-2-3) ha ingresso tramite una gradonata dalla corte condominiale e quest'ultima da un cancello pedonale con civico n.28 di via Giovanni Grasso (foto 4-5).

L'appartamento è composto da un ingresso (foto 6-7) , un disimpegno(foto 8) dal quale si accede: a destra al ripostiglio(foto9) e alla cucina (foto10), a sinistra alle due camere da letto ed al bagno(foto 11-12-13), nonché, ad una ampio soggiorno(foto14-15).

L'immobile, come distribuzione interna, rispecchia quanto riportato in catasto, tuttavia presenta una errata informazione grafica. Infatti quello che dovrebbe rappresentare un balcone aperto lato Est in realtà è un volume chiuso (foto 16-17-18) a causa della presenza dell'edificio limitrofo, di fatto conforme al progetto originario. Quindi il ripostiglio, pur essendo dotato di una finestra, nella realtà è buio e privo di aria, perché tale finestra si apre in un'intercapedine, inoltre, nella parte finale è parzialmente chiuso a veranda.

Quindi l'immobile corrisponde in parte con quanto riportato nella planimetria catastale (All.2 – All.6).

La scrivente rimane a disposizione qualora si volesse procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

L'immobile confina a Nord con area condominiale, a Sud con vano scala ed altro appartamento, a Ovest con area condominiale di ritiro da via Giovanni Grasso, ad Est con area condominiale ed altro appartamento.

Secondo quanto riportato nell'atto di compravendita del Notaio Francesco Tropea del 28/09/1988 n.151154 del repertorio e 19540 progressivo, registrato a Catania il 06/10/88 ai n.37853/28641 (All.11), consultato dalla scrivente, nella sua forma cartacea, previo appuntamento in data 26/09/2023, presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catania, sono in comproprietà con gli altri condomini: il cortile, le corsie e terreno condominiale e tutte le parti comuni come per legge. Mentre la terrazza di copertura *“per la sezione corrispondente alla superficie dell'appartamento in oggetto ed in proiezione dello stesso, è comune tra i tre appartamenti sottostanti la medesima”* le altre porzioni del terrazzo di copertura dell'edificio sono di proprietà di altre Ditte. Infatti la forma a croce dell'edificio divide il lastrico di copertura in quattro porzioni, (vedi elenco subalterni All.4) per questo piano (terzo) è presente l'elaborato planimetrico (All.5). Confrontandolo con la planimetria si giunge alla conclusione che il lastrico di pertinenza dell'appartamento

oggetto di pignoramento è individuato con il sub.13.

Immobile 2.

Trattasi di un garage di mq 12(foto 22) sito al piano seminterrato dello stesso stabile dell'immobile 1, acquistato con la stessa compravendita di cui sopra dove viene indicato come garage n.11. Esso ha ingresso dalla corsia condominiale coperta. A questa vi si accede tramite una rampa a cielo aperto (foto23-24-25-26), di lieve pendenza, dall'ingresso carrabile civ.n.26 di Via Giovanni Grasso.

L'immobile confina a Sud con ingresso ai garages, a Nord con corsia condominiale, a Est con vano tecnico, a Ovest con garage altra Ditta.

Alla rampa a cielo aperto è possibile accedervi tramite una porta ed una scala posti nell'androne condominiale (foto 27).

In sintesi il garage ha : accesso carrabile dalla strada e accesso pedonale dall'interno dello stabile.

In data 02/11/2023 previo appuntamento online del 19/10/2023 la scrivente ha preso visione degli atti catastali cartacei verificando che non esiste la planimetria catastale né elaborato planimetrico relativo al garage.

In sintesi per **questo immobile**, pur essendo **identificato** in catasto **con il sub.28** come si evince dall'elenco dei subalterni, **non esiste la planimetria catastale** né l'elaborato planimetrico relativo al piano interrato, all'epoca della catastazione non obbligatorio.

La scrivente rimane a disposizione per eventuale redazione e presentazione della planimetria catastale , precisando che tale lavoro comporterebbe la redazione dell'elaborato planimetrico (oggi obbligatorio) relativo al piano interrato di tutto lo stabile previo rilievo e verifica dei dati catastali di tutti gli altri garages, quindi con un costo non indifferente.

Immobile 3

L'immobile 3, è un locale, in passato adibito a tipografia, ubicato al piano terra di un edificio a due elevazioni fuori terra (foto28) . Ha una forma stretta e lunga, il vano su strada ha solo una luce dalla quale si accede, civ. 212 di Via Umberto (foto 29-30-31).

I due vani sul retro prospettano con ampie vetrate (foto32-33-34-35)sulla piccola corte di pertinenza dove è ubicato un locale servizio, ormai semidiruto, (foto 36-37-38-39).

La situazione attuale, corrisponde con quanto riportato nella planimetria catastale (All.3 – All.7),

b) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione(o nel 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;

I beni di cui sopra sono stati correttamente individuati nell'atto di pignoramento del 20/03/2023 e nella nota di trascrizione.

c) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo

procedura , per la suddetta denuncia di successione non si rileva accettazione di eredità.

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████
██████████ per **diritto di proprietà pari ad 1/9** pervenuti per denuncia di successione legittima del 13/07/2007rep.46/557 trascritta a Catania il 01/12/2008 ai numeri 70368/44457 per morte di ██████████, secondo quanto detto nella certificazione agli atti della procedura , per la suddetta denuncia di successione non si rileva accettazione di eredità.

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████
██████████ per **diritto di proprietà pari ad 1/9** pervenuti per denuncia di successione legittima del 13/07/2007rep.46/557 trascritta a Catania il 01/12/2008 ai numeri 70368/44457 per morte di ██████████, , secondo quanto detto nella certificazione agli atti della procedura , per la suddetta denuncia di successione non si rileva accettazione di eredità.

A ██████████ per diritti pari a 1/2 (in quanto in comunione dei beni con ██████████) gli immobili erano pervenuti per atto di compravendita notaio Gaetano Grasso del 12/11/1977 trascritto a Catania il 01/01/1977 ai numeri 35437-29877 da ██████████.

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

Alla data del 20/03/2003 (ventennio anteriore alla data del pignoramento) gli immobili oggetto di pignoramento appartenevano all'esecutata ██████████ nella misura di 1/2 ed al marito ██████████ per diritti pari a 1/2, padre degli altri esecutati, deceduto nell'anno 2007, quindi i rispettivi titoli di acquisto già citati al punto c) sono tutti anteriori

al ventennio. Per essi la scrivente (pur avendoli consultati in presenza in data 26/09/2023) ha richiesto copia telematica (All.11 e All.12)così come previsto dalla nuova procedura dell' Agenzia delle entrate relativa alla ispezione sui documenti cartacei in vigore dal 2 Ottobre 2023.

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

Non è stata riscontrata dalla sottoscritta alcuna incompletezza nella documentazione prodotta che possa essere di impedimento al mandato.

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

Formalità da cancellare alla vendita:

Gli immobili risultano gravati da:

IMMOBILE 1 -2 e 3

Iscrizione Ipoteca volontaria del 13/11/2009– Notaio Micali Sebastiano-repertorio 20490/9020 registrata a Catania il 16/11/2009 - Registro Particolare 14439 Registro Generale 61133 a favore del Credito Siciliano S.p.a a garanzia di mutuo fondiario

Trascrizione del 20/04/2023 - Registro Particolare 14516 Registro Generale 19096

– Verbale di pignoramento immobili del 20/03/2023 repertorio2523 Pubblico Ufficiale Giudiziario Unep.

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

i beni sopra descritti risultano in catastato al N.C.U. del Comune di Fiumefreddo di Sicilia in ditta ai debitori esegutati, proprietari ognuno per la propria porzione in totale per l'intero (1/1) (visure all.ti 8-9-10).

| Immobile 1 | | | | | | | | |
|------------|-------|-----|-------|------|-----|--------------------|---|----------|
| FGL. | P.LLA | SUB | PIANO | CAT. | CL. | CONS | Sup Cat. | RENDITA |
| 7 | 678 | 9 | 2 | A/2 | 4 | 5 vani | 112 m ² escl aree scoperte 104m ² | € 258,23 |
| Immobile 2 | | | | | | | | |
| FGL. | P.LLA | SUB | PIANO | CAT. | CL. | CONS | Sup Cat. | RENDITA |
| 7 | 678 | 28 | S1 | C/6 | 2 | 12 m ² | 12m ² | € 26,03 |
| Immobile 3 | | | | | | | | |
| FGL. | P.LLA | SUB | PIANO | CAT. | CL. | CONS | Sup Cat. | RENDITA |
| 8 | 155 | 1 | T | C/3 | 4 | 110 m ² | 110 m ² | € 346,54 |

L'immobile 1 presenta delle differenze rispetto alla planimetria catastale in quanto non è stata riportata la veranda che chiude la porzione di balcone lato Est, balcone che peraltro è un intercapedine, il balcone aperto infatti è limitato ad una porzione di mq1,00 (foto 19-All.27).

Tale situazione esiste da sempre, dai grafici allegati alla Licenza edilizia del 23/08/1974 si evince chiaramente che sul lato Est parte del balcone è chiuso dall'altra ala dell'edificio, quindi di fatto è un intercapedine che limita fortemente l'apporto di luce e aria ai vani che prospettano su di essa.

Nei grafici allegati alla concessione tutti i quattro balconcini di collegamento fra le quattro torri che costituiscono l'edificio condominiale erano dotate di apertura sul vano scala centrale che qualora fosse stata realizzata (non esistendo in nessun immobile), magari con cancelli, avrebbe di certo garantito un'areazione ottimale.

In sintesi la planimetria catastale non riporta la corretta rappresentazione di tale spazio quasi del tutto chiuso.

L'immobile 2 per questo immobile, individuato e inserito nell'elenco dei subalterni **non è stata rinvenuta la planimetria catastale**, nessuna suddivisione interna del piano interrato è riportata nelle tavole allegate alla Licenza Edilizia del 23/08/1974.

L'immobile 3 risulta conforme a quanto riportato nella planimetria catastale.

La sottoscritta ritiene che le variazioni non siano indispensabili al trasferimento dei beni. Tuttavia si rimane a disposizione per un eventuale aggiornamento catastale.

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

Gli immobili di cui trattasi ricadono tutti all'interno del tessuto urbano già consolidato, risulta inutile l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. Non essendovi aree libere.

In particolare **gli immobili 1-2** sono siti in via Giovanni Grasso, abbastanza vicina al centro storico ed alla piazza principale del paese, con destinazione prevalentemente residenziale. Nello strumento urbanistico vigente cioè il P.R.G., modificato a seguito di

D.D.G. n°991 del 20/12/2010 (All.28), l'area ricade in **zona omogenea B**, che comprende le aree edificate a prevalente destinazione residenziale in cui si considera esaurita, o quasi, la possibilità edificatoria. Tali zone sono destinate prevalentemente alla residenza ed ai relativi servizi primari o a destinazioni diverse purché compatibili con la residenza. Nello specifico **l'edificio ricade nella sottozona Bi3**, tessuti moderni con morfologia urbana di tipo ad isolato .

L'**immobile 3** è ubicato in Via Umberto, lungo questa via si trovano gran parte della attività commerciali, spesso allocate nei piani terra di edifici a due o più livelli (i piani superiori se esistenti sono destinati alla residenza) o nelle case terrane. L'area ricade in **zona omogenea A**, costituita dai tessuti storici del patrimonio edilizio esistente sul territorio Comunale. Nelle zone omogenee A e sottozone A, gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno essere sottoposti al preventivo esame della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. L'edificio di cui trattasi, edificato nel 1981, ha preso il posto della casa terrana originaria. Esso si trova alla fine della via Umberto , nella porzione meno ambita perché più lontana dal centro, **infatti è ubicato nella sottozona AL1** un'area che " *è stata interessata da un processo di sostituzione di tipi storici con il tipo moderno della casa in linea*".

Per entrambi gli edifici, in cui ricadono le unità oggetto di pignoramento, sono possibili i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, conservazione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, cambio di destinazione d'uso.

***i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento*

medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

Sia l'immobile 1 che il 2 entrambi ubicati rispettivamente al piano secondo ed al piano interrato dello stesso stabile furono realizzati a seguito di "Licenza edilizia" del 23/08/1974 Pratica n. 136/1974 (All.13) .

I lavori furono iniziati nel mese di agosto dell'anno 1974 ed ultimati nel mese di dicembre del 1976 come da certificato emesso dal Sindaco del comune di Fiumefreddo in data 29/12/1976(All.14). La struttura in c.a. fu collaudata in data 30/06/1976 con deposito del certificato di collaudo presso l'Ufficio del Genio Civile di Catania in data 14/07/1976 Prot. n. 3811 (All.15).

In data 29/12/1976 fu rilasciata l'autorizzazione di abitabilità (All.16), a seguito di richiesta del 19/11/1976(All.17).

In riferimento alla conformità del progetto rispetto ai grafici allegati alla Licenza Edilizia, poiché con Nulla Osta paesaggistico, espresso in data 24/03/1975 prot.6028 (All.18), fu eliminato l'intero quarto piano e fissata l'altezza massima dell'edificio a m.10,50, dal punto di vista urbanistico l'immobile è conforme. Dal punto di vista planimetrico, come già detto, non sono presenti tutte le aperture che collegavano il vano scala con terrazzi-intercapedine, infatti tale apertura è assente anche nell'immobile 1. Inoltre è presente all'interno dell'appartamento un unico ripostiglio con ingresso dal disimpegno anziché ripostiglio e lavanderia con ingresso dalla cucina.

Tuttavia i grafici (All.19) sono riferiti ad un piano tipo quindi tale differenza, riguardante

modifiche interne è trascurabile.

Mentre per il piano interrato destinato a garage (**immobile 2**) i grafici di progetto non riportano partizioni ma un ambiente unico privo di finestre di luce.

L'immobile 3, che alla data dell'atto di acquisto (All.12) era costituito da un vecchio fabbricato in muratura, fu modificato a seguito di richiesta di Concessione edilizia per la sopraelevazione del 27/07/1981 Prot.n. 4570 (All.20) rilasciata in data 22/09/1981 (All.21) pratica edilizia n° 90/1981. In tale occasione fu realizzata la struttura in c.a. e realizzato il piano primo ed il vano scala, che non sono oggetto di pignoramento.

A seguito di denuncia di abuso da parte di una vicina , in data 14/07/1983 il tecnico comunale incaricato eseguiva il sopralluogo e verificava le difformità restituendo apposito rapporto di servizio con prot. n.7191 del 14/07/1983 (All.22). Per tale regione in data 30/09/1986 fu presentata istanza di sanatoria ai sensi della legge 74/85(All.23). In data 18/03/2008 è stata emessa la Concessione Edilizia in sanatoria N.03/86 rilasciata in data 08/04/2008 (All.24).

Una planimetria vistata dall'ufficiale sanitario riporta un piccolo anti-bagno ed ingresso al servizio direttamente dall'interno (All.25), tuttavia i grafici allegati alla C.E. (All.26) nonché la planimetria catastale (all.7) riportano il w.c. con ingresso dall'esterno, come di fatto è.

Per questo immobile la scrivente non ha rinvenuto agli atti del Comune di Fiumefreddo di Sicilia il certificato di agibilità.

*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;

Per le difformità rilevate cioè diversa distribuzione degli spazi interni e la presenza della veranda lato est dell'immobile 1 si consiglia la rimozione della stessa e il ripristino dello stato dei luoghi il cui costo non supera € 1.000.

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;

Gli immobili 1 e 2 risultano utilizzati dalla ██████████ rispettivamente come residenza e locale di sgombero;

L'immobile 3 è utilizzato dai debitori come locale di sgombero.

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;

Immobile 1

Questo immobile è ubicato all'interno del centro abitato del Comune di Fiumefreddo di Sicilia in una zona a destinazione prevalentemente residenziale, il cui contesto non è caratterizzato dalla presenza di edifici storici di pregio. Tuttavia si trova a poca distanza dalla piazza principale e dal giardino comunale. Dotato di un ingresso carrabile con portone in ferro al civico n°.26 della via G,Grasso ed uno pedonale dal civ.28 della stessa via . Si tratta di un appartamento ubicato al piano secondo di un edificio condominiale a tre elevazioni fuori terra, con copertura a terrazzo . La struttura è in cemento armato, la forma dell'edificio è a stella, la copertura piana calpestabile è suddivisa in quattro porzioni, individuate da quattro subalterni, il sub.13, che copre la torre su cui si trova il nostro immobile, è in comproprietà tra quest'ultimo e i due appartamenti sottostanti rispettivamente al piano terra e primo, così come chiaramente specificato nell'atto di acquisto(All.11).

Internamente l'immobile è suddiviso in ingresso disimpegno ripostiglio doppi servizi due camere da letto soggiorno cucina ed un secondo ripostiglio (veranda-intercapedine).

L'immobile necessita di lavori di ristrutturazione la pavimentazione interna è in segato di marmo, gli infissi interni ed esterni sono in legno con avvolgibili in p.v.c., l'impianto di riscaldamento è esistente ma non funzionante.

I balconi su cui si affacciano i vani hanno pavimentazione in scaglietta di marmo (foto 20-21).

La sottoscritta non ha rinvenuto certificazioni degli impianti.

La superficie valutata per questo appartamento è di 112 mq.

| SUPERFICI | | INCIDENZA | |
|-----------------------------------|-----------|--------------------------|----------------------------|
| Sup. tot. appartamento | 104,00 mq | 100% | 104,00 mq |
| Superficie balconi | 26,00 mq | 30%-10% per sup.>di 25mq | 7,80 mq |
| Totale Superficie valutata | | | 111,80 mq In c.t 112 mq |

Immobilabile 2

Questo immobile è ubicato al piano seminterrato dello stesso stabile dell'appartamento, presenta una saracinesca in lamierino e una finestra di luce. Le condizioni manutentive sono scarse.

| SUPERFICI | | INCIDENZA | |
|-----------------------------------|----------|-----------|----------|
| Sup. netta destinata a garage | 12,00 mq | 100% | 12,00 mq |
| Totale Superficie valutata | | | 12,00 mq |

Immobilabile 3

I tre locali contigui, che attualmente costituiscono un unico esercizio commerciale, sono ubicati al piano terra di una palazzina a due elevazioni fuori terra. L'immobile è situato all'interno del centro storico con ingresso dalla Via Umberto 212. Su tale

via si apre con una sola luce esposta ad Est. Altre due luci, che prospettano ad Ovest, ed un'ampia vetrata, rivolta a Nord, si aprono su una piccola corte di pertinenza esclusiva.

L'immobile è in cattive condizioni manutentive. La struttura è in c.a., la pavimentazione è parte in ceramica, parte in p.v.c. tipo pallottolato nero, parte in battuto di cemento.

Il piccolo wc al quale si accede dall'esterno è quasi diruto.

Nello specifico la superficie totale è di 110 mq e una corte esterna di circa 35 mq.

Attualmente essa risulta così organizzata:

| SUPERFICI | | INCIDENZA | |
|---|---------|-----------|------------------|
| Sup. netta destinata all'attività artigianale | 108 mq | 100% | 108 mq |
| Superficie wc | 2.00 mq | 50% | 1.00 mq |
| Superficie corte di pertinenza | 35 mq | 50% | 17.50 mq |
| Totale Superficie valutata | | | 126.50 mq |

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

La valutazione viene effettuata tenendo conto di due diversi metodi di stima e mediando i valori ottenuti:

- Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito

I valori utilizzati nella seguente stima, sono stati desunti facendo riferimento al valore di mercato per immobili analoghi a quelli in oggetto per ubicazione e tipologia di fabbricato. Si è altresì tenuto conto delle valutazioni esposte dall'Osservatorio Immobiliare di Catania, riferite al primo semestre 2023, riscontrando che il valore massimo indicato per la microzona in cui ricadono gli **immobili 1 e 2**, (microzona n.2 – Nucleo storico) per abitazioni civili, in condizioni normali è pari a 820€/mq e 730€/mq per box auto. Inoltre sono state analizzate anche le offerte del mercato immobiliare per la stessa zona e per immobili simili riscontrando un valore medio di 1071€/mq per appartamenti senza garage, un valore medio di 684 €/mq per appartamenti con garage, ed un valore medio di 745€/mq per garage. Infine sono state prese in considerazione le compravendite realmente effettuate nell'anno 2023 (All.29) riscontrando un valore medio di 651€/mq per appartamenti stessa zona. In definitiva si è ritenuto congruo un valore di mercato pari a **847€/mq** per l'appartamento e **737€/mq** per il garage. Mentre per ciò che riguarda l'**immobile 3** le valutazioni esposte dall'Osservatorio Immobiliare di Catania, riferite sempre al primo semestre 2023, per la microzona interessata, (microzona n.2 – Nucleo storico) riportano un valore massimo per attività commerciali- negozi, in condizioni ottime, pari a 980 €/mq. Anche in questo caso sono state analizzate le offerte del mercato immobiliare per zone contermini, dal quale si evince un valore medio pari a 723€/mq. Sono state prese in considerazione anche le compravendite realmente eseguite nell'anno 2022, riscontrando, tuttavia, che non vi sono botteghe che per dimensioni e logistica siano perfettamente comparabili con quella in esame, pertanto, il valore si discosta molto attestandosi a 371€/mq. Quindi si è ritenuto congruo applicare un valore

pari a 851 €/mq.

I suddetti valori saranno corretti considerando alcuni coeff. propri dell'immobile che tengono conto delle condizioni, e rifiniture esistenti.

IMMOBILE 1 .

Sup. Stimata = Sup. utile 112,00 mq

| Sup. ut. (mq) | | | | Sup. totale (mq) |
|---------------|--|--|--|------------------|
| 112,00 | | | | 112,00 |

A) Superficie totale x €/mq =

| Sup. totale (mq) | €/mq | Valore |
|------------------|----------|-------------|
| 112,00 | € 847,00 | € 94.864,00 |

B) Coeff. di merito:

| 1) C1= caratteristica amb. Intrinseco | 0,95 | |
|--|------|---------|
| 2) C2= caratteristica tecnol. e funzionale | 0,90 | (medio) |
| 3) C3= vetustà e stato di conservazione e manut. | 0,90 | (medio) |

Coeff. di merito finale: C1 x C2 x C3 = 0,77

Arrotondato a 0,77

C) Valore finale di stima = A) x B)

| | |
|---------------|-------------|
| arrotondato a | € 73.045,28 |
| | € 73.000,00 |

- Stima a Reddito

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto

si è ricavato un reddito mensile medio presunto pari a:

€ 350,00

| n° | Descrizione | Euro |
|----|--|------------|
| 1 | Reddito annuo lordo presunto | € 4.200,00 |
| 2 | Spese per imposte, assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 25% di 1) | € 1.050,00 |
| 3 | Reddito annuo netto presunto | € 3.150,00 |

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 4%

Si ottiene il valore cercato

€ 78.750,00

I due metodi applicati hanno portato ad una discordanza dei valori di stima; per quanto detto, il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori

ottenuti, pari a € 75.875 in c.t.:

VALORE DI STIMA Euro 76.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®
settantaseimilaeuro

ASTE
GIUDIZIARIE®

Applicando su di esso una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto del 15% come da mandato si arriva ad un importo pari a:

Euro 64.600 (sessantaquattromilaseicento).

ASTE
GIUDIZIARIE®
IMMOBILE 2 .

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sup. Stimata = Sup. utile 12,00 mq

| | | | | | |
|---------------|--|--|--|--|------------------|
| Sup. ut. (mq) | | | | | Sup. totale (mq) |
| 12,00 | | | | | 12,00 |

A) Superficie totale x €/mq =

| | | |
|------------------|----------|------------|
| Sup. totale (mq) | €/mq | Valore |
| 12,00 | € 737,00 | € 8.844,00 |

B) Coeff. di merito:

| | | |
|--|------|---------|
| 1) C1= caratteristica amb. Intrinseco | 1,00 | (buono) |
| 2) C2= caratteristica tecnol. e funzionale | 0,90 | (medio) |
| 3) C3= vetustà e stato di conservazione e manut. | 0,90 | |

Coeff. di merito finale: C1 x C2 x C3 =

0,81

Arrotondato a

0,81

C) Valore finale di stima = A) x B)

arrotondato a

€ 7.163,64

€ 7.100,00

- Stima a Reddito

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto

si è ricavato un reddito mensile medio presunto pari a:

€ 30,00

| n° | Descrizione | Euro |
|----|--|----------|
| 1 | Reddito annuo lordo presunto | € 360,00 |
| 2 | Spese per imposte, assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 25% di 1) | € 90,00 |
| 3 | Reddito annuo netto presunto | € 270,00 |

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 4%

Si ottiene il valore cercato

€ 6.750,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

I due metodi applicati hanno portato ad una discordanza dei valori di stima; per quanto detto, il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari a € 6.925,00 in c.t.:

VALORE DI STIMA Euro 6.925

Applicando su di esso una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto del 15% come da mandato si arriva ad un importo pari a € 5.886,25

in c.t.: **Euro 6.000 (seimilaeuro).**

IMMOBILE 3 .

Come già detto si è ritenuto congruo un valore di mercato pari a 1300 €/m

- Stima a Reddito

| | | | | |
|--------|--|--|--|--------|
| 126,50 | | | | 126,50 |
|--------|--|--|--|--------|

A) Superficie totale x €/mq =

| Sup. totale (mq) | €/mq | Valore |
|------------------|----------|--------------|
| 126,50 | € 851,00 | € 107.651,50 |

B) Coeff. di merito:

| | | |
|--|------|--|
| 1) C1= caratteristica amb. Intrinseco | 0,90 | |
| 2) C2= caratteristica tecnol. e funzionale | 0,90 | |
| 3) C3= vetustà e stato di conservazione e manut. | 0,90 | |

Coeff. di merito finale: C1 x C2 x C3 = 0,73

Arrotondato a **0,73**

C) **Valore finale di stima = A) x B)**

| | |
|---------------|-------------|
| arrotondato a | € 78.585,60 |
| | € 78.500,00 |

Dal contratto di affitto esistente e da indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto

| si è ricavato un reddito mensile reale pari a: | | € 400,00 |
|--|--|-------------------|
| n° | Descrizione | Euro |
| 1 | Reddito annuo lordo presunto | € 4.800,00 |
| 2 | Spese per imposte, assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 25% di 1) | € 1.200,00 |
| 3 | Reddito annuo netto presunto | € 3.600,00 |

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 4%
Si ottiene il valore cercato **€ 90.000,00**

I due metodi applicati hanno portato ad una discordanza dei valori di stima; per quanto detto, il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari a € 84.250 in c.t.:

VALORE DI STIMA Euro 84.250

ottantaquattromiladuecentocinquanta

Applicando una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, **del 15% si ha un importo in c.t. pari a**

Euro 71.600 (*settantunomilaseicento*).

n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (*spiegandone la 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;

Per quanto riguarda gli immobili 1e 2 poiché trattasi di unità distinte catastalmente sarebbe possibile la vendita in lotti separati tuttavia si consiglia un unico lotto perché l'appartamento completo di garage è più appetibile commercialmente.

Mentre l'immobile 3 costituisce un lotto a parte.

In sintesi si consiglia la vendita dei beni costituendo **due lotti separati**.

Lotto n.1

Appartamento, di 104 mq, completo di garage di 12 mq sito in Fiumefreddo di Sicilia

, Via G, Grasso n.28, piano secondo di uno stabile condominiale a tre elevazioni .

In catasto al foglio 7 particella 678 sub.9 e sub.28.

Valore di vendita = € 70.600,00

Lotto n. 2:

Locale per attività artigianali, di 110 mq, con annessa piccola corte di pertinenza esclusiva, sito in Fiumefreddo di Sicilia via Umberto 212, piano terra di un edificio a due elevazioni.

In catasto al foglio 8 particella 155 sub.1.

Valore di vendita = € 71.600

o) allegli idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

Si allegano alla presente n.40 foto nonché le planimetrie catastali degli immobili 1 e 3 l'immobile 2 è privo di planimetria catastale.

p) accerti nel caso in cui 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 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.

In ferimento a tali quesiti si ricorda che i debitori esecutati sono proprietari di tutti i beni oggetto di pignoramento ognuno per la propria quota.

3. CONCLUSIONI

Con la presente perizia si è cercato di fornire al G.E., la stima e tutti i dati necessari per la vendita degli immobili oggetto della presente esecuzione.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione.

Catania 14/11/2023

Il C.T.U.
Dott. Ing. Mariaelena Pellegrino

Elenco allegati:

1. Verbale delle operazioni di perizia;
2. Estratto di mappa catastale immobili 1-2;
3. Estratto di mappa catastale immobile 3;
4. Elenco subalterni immobili 1-2;
5. Elaborato planimetrico copertura;
6. Planimetria catastale immobile 1;
7. Planimetria catastale immobile 3;
8. Visura storica immobile 1
9. Visura storica immobile 2
10. Visura storica immobile 3
11. Atto di acquisto immobili 1e2;
12. Atto di acquisto immobile 3;
13. Licenza Edilizia immobili 1e2;
14. Certificazione inizio e fine lavori;
15. Collaudo statico immobili 1e2;
16. Certificato di abitabilità imm.1e2;
17. Istanza di richiesta abitabilità ;
18. Nulla Osta Soprintendenza imm.1-2;
19. Grafici allegati alla C.E;
20. Richiesta concessione edilizia imm.3;
21. Concessione Edilizia imm.3
22. Rapporto di servizio per abuso imm.3;
23. Istanza per C.E.in sanatoria imm.3;
24. C.E. in Sanatoria immobile 3;
25. Grafici vistati dall.AUSL imm.3;
26. Grafici allegati alla C.E. in Sanatoria;
27. Planimetria stato attuale immobile 1;
28. Individuazione degli immobili su P.R.G.;
29. Confronto valori immobiliari;
30. Quotazioni immobiliari imm.1e2;
31. Quotazioni immobiliari imm.1e2;
32. Nota spese e competenze richieste dal C.T.U.(con allegati a) e b));
33. Documentazione fotografica.