

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione promossa da: INTESA SANPAOLO S.P.A.

(R.G.Es. n. 483/2021)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. arch. Lorenzo La Mantia

1. NOMINA DEL CTU

In data 26/04/2025 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Cristiana Delfa conferisce al sottoscritto arch. Lorenzo La Mantia - n. 1917 dell'Albo degli Architetti P.P.C. di Catania - incarico di stima per la procedura in epigrafe. In data 30/04/2025 si provvede al deposito telematico del giuramento di rito.

2. OGGETTO DELLA CONSULENZA

Il mandato conferito sottopone i 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, 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 essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul

presupposto che il debitore esecutato o uno dei suoi danti causa ne abbiano

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 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 del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale 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) in caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

k) verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** 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;

l) in caso di immobili abusivi, 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;

m) verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

n) verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

o) verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

p) accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**;

q) accerti se **i beni pignorati siano abitati dal debitore** (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) **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**)

r) 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;

s) determini il **valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al

calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per

metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e

le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per

l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in

maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di

manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel

corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute

(ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

t) **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;

u) 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;

v) allegghi 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;

w) 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;

x) 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 dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente 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'apporcionamiento 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.

* * * * *

3. OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, facendo seguito agli intercorsi colloqui con il Custode Giudiziario, comunica, a mezzo raccomandata A/R ai debitori esegutati e a mezzo pec al procuratore legale del creditore procedente e al Custode Giudiziario, la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali fissato per le ore 15:30 del giorno 22/05/2025 presso gli immobili pignorati siti nel Comune di Catania (Ct), Via della Sibilla n.25/C. A seguito di contatto telefonico con uno dei debitori esegutati, sentito il Custode Giudiziario, si è deciso di anticipare l'inizio delle operazioni al giorno 21/05/2025 per le ore 10:00. In sede di sopralluogo sono presenti il Custode Giudiziario e uno dei due debitori esegutati, il quale consente l'accesso ai quattro beni oggetto di esecuzione; sui luoghi si eseguono i dovuti rilievi metrici e fotografici. Il debitore esegutato, in tale sede, mette a disposizione del sottoscritto i titoli di proprietà degli immobili che sono stati sottoposti a scansione fotografica e che vengono allegati alla presente. Sono stati inoltre effettuati accertamenti tramite il portale dell'*Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catania – Territorio e* presso i competenti uffici del Comune di Catania (Ct).

4. RISPOSTE AI QUESITI

a. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di esecuzione sono di seguito indicizzati con lettere per una più agevole esposizione.

A) Quota **1/1** della piena proprietà dell'**abitazione di tipo civile** sita nel Comune di Catania (Ct), Via della Sibilla n.25/C, Edificio C, scala B, interno A, piano T, censita in Catasto Fabbricati al **foglio 4, part. 1304, sub 65**, cat. A/2, classe 1[^], consist. 5 vani, rendita euro 451,90. L'immobile confina a Nord con unità immobiliare di terzi, a Sud con porzione di unità immobiliare di terzi e con il vano scala, a Est con spazi esterni condominiali e a Ovest con passetto condominiale di accesso alla palazzina;

B) Quota **1/1** della piena proprietà del **posto auto** sito nel Comune di Catania (Ct), Via della Sibilla n.25/C, interno 10, piano S1, censito in Catasto Fabbricati al **foglio 4, part. 1304 sub 24**, cat. C/6, classe 2[^], consist. 11 mq, rendita euro 42,61. Il posto auto confina a Est e a Ovest con posti auto di proprietà di terzi, a Sud con proprietà di terzi e a Nord con corsia di manovra;

C) Quota **1/1** della piena proprietà del **locale cantina-deposito** sito nel Comune di Catania (Ct), Via della Sibilla n.25/C, piano S1, interno A, scala B, Edificio C, censita in Catasto Fabbricati al **foglio 4, part. 1304, sub 66**, cat. C/2, classe 1[^], consist. 45 mq, rendita euro 153,39. L'immobile confina a Sud con il garage sub 52 di proprietà dei debitori esecutati e con il vano scala, a Nord con immobile di proprietà di di terzi, a Ovest con terrapieno e aiuola condominiale, a Est in parte con corsia carrabile condominiale e in parte con garage sub 52;

D) Quota **1/1** della piena proprietà del **garage** sito nel Comune di Catania (Ct), Via della Sibilla n.25/C, piano S1, interno 30, censito in Catasto Fabbricati al **foglio 4, part. 1304 sub 52**, cat. C/6, classe 4[^], consist. 23 mq, rendita euro 122,35. L'immobile confina a Nord con il sub 66 di proprietà dei debitori esecutati, a Sud con immobile di proprietà di di terzi, a Ovest con porzione del sub 66 e con il vano scala, a Est con corte esclusiva.

b. PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE

E' stata verificata la correttezza dei dati riportati nel pignoramento e nella nota di trascrizione fatta eccezione per il fatto che, nei dati dell'immobile sub 65, nella nota di trascrizione, è stato erroneamente inserito il civico 25/B al posto di quello corretto 25/C.

Si segnala che, in relazione al bene identificato con la lettera A) "abitazione sub 65", nonostante la presenza dell'atto di compravendita e la conformità tra i dati del pignoramento e quelli riportati nella relativa nota di trascrizione, in visura catastale è indicato come intestatario il precedente proprietario "Costruzioni Cav. Ferrini Salvatore e Figli s.rl.", pertanto si rileva che non risulta effettuata la voltura in favore del debitore Esecutato D. C.

c-d. PROPRIETÀ DEI BENI E CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Al debitore Esecutato D. C. la quota indivisa della piena proprietà dell'appartamento (sub. 65) – identificato con la lettera A al paragrafo 4 – perviene in forza di atto di compravendita del 18/03/1997 rep.70941 ai rogiti del Notaio Astuti, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania il 02/04/1997 al n.8129 di formalità. (Voltura catastale non ancora registrata).

Al debitore Esecutato D. C. la quota indivisa della piena proprietà del posto auto (sub. 24) – identificata con la lettera B al paragrafo 4 – perviene in forza di atto di compravendita del 28/08/1997 rep.71581 ai rogiti del Notaio Astuti, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania il 15/09/1997 al n.22641 di formalità.

A entrambi i debitori Esecutati per la quota indivisa dell'1/2 ciascuno della piena proprietà del locale di cantina-deposito (sub.66) e del garage (sub. 52) –

identificati con la lettera C e D al paragrafo 4 – perviene in forza di atto di compravendita del 18/06/2003 rep.77963 ai rogiti del Notaio Astuti Vincenzo di Catania, trascritto presso l'Agencia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania il 03/07/2003 al n.19334 di formalità.

Ante ventennio, l'area sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte le unità in oggetto, era già di proprietà della società venditrice a cui era pervenuta in forza di atto di compravendita del 04/06/1992 rep.61809 ai rogiti del Notaio Astuti, trascritto presso l'Agencia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania il 23/06/1992 al n.18854.

E' stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento.

e. INCOMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA

La documentazione prodotta dal creditore precedente permette di procedere ad un completo accertamento.

f. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dai documenti in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso i competenti uffici dell'A.d.E. alla data del 25/07/2025 emergono le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti su quote di proprietà degli immobili pignorati:

1. **Iscrizione** in data 10/06/2008 n. 6286 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di B@NCA 24-7 SPA con sede a Bergamo (domicilio ipotecario eletto presso la propria sede a Bergamo, Via Vittorio Veneto, 8) per € 225.000,00, di cui € 150.000,00 di capitale, durata 25 anni, come da atto notarile pubblico del 05/06/2007 rep.25552 ai rogiti del Notaio Vacirca Giovanni di Aci Castello, contro i debitori eseguiti;

2. **Trascrizione** di pignoramento immobiliare del 07/12/2021 rep. n. 41572 a

favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino (domicilio ipotecario

eletto ARC REAL ESTATE per c/o Avv. Damiano Bua Via Olmetto n.17 Milano),

Pubblico Ufficiale: Unep Corte di Appello di Catania in data 05/11/2021

rep.5322, contro i debitori eseguiti.

g. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA CONFORMITA'

Gli immobili oggetto di pignoramento sono censiti al Catasto Fabbricati del

Comune di Catania come segue:

A) Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Catania (Ct), via della Sibilla n.

25/C, Edificio C, Scala B, interno A, piano T, censita in Catasto Fabbricati al **foglio**

4, part. 1304, sub 65. La pianta catastale dell'immobile risulta conforme allo stato

dei luoghi. Non risulta effettuata la voltura in favore del Debitore Esecutato D. C.

B) Posto Auto sito nel Comune di Catania (Ct), via della Sibilla n.25/C, interno 10,

Piano S1, censita in Catasto Fabbricati al **foglio 4, part. 1304, sub 24**. La pianta

catastale del posto auto risulta conforme allo stato dei luoghi.

C) Locale cantina-deposito sito nel Comune di Catania (Ct), via della Sibilla

n.25/C, Edificio C, Scala B, interno A, Piano S1, censito in Catasto Fabbricati al

foglio 4, part. 1304, sub 66. La pianta catastale dell'immobile risulta conforme

rispetto allo stato dei luoghi, fatta eccezione per quanto segue:

- l'altezza utile rilevata sui luoghi è pari a m 2,65 contro i 2,75 m indicati in pianta

catastale;

- la parete di fondo del vano principale è stata lievemente arretrata;

- si rileva la presenza di una cucina e di un impianto di riscaldamento con caloriferi

che determinano una destinazione d'uso non conforme.

D) Garage sito nel Comune di Catania (Ct), via della Sibilla n.25/C, Edificio C,

interno 3, Piano S1, censito in Catasto Fabbricati al **foglio 4, part. 1304 sub 52**.

La pianta catastale dell'immobile risulta conforme allo stato dei luoghi.

h. DESTINAZIONE URBANISTICA

La destinazione urbanistica dell'area su cui insistono i beni ha carattere residenziale.

i. CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Per la verifica della conformità urbanistica sono state eseguite verifiche presso i competenti uffici del Comune di Catania con istanza di accesso agli atti prot. 262189/2025 del 05/06/2025 e prot. 308197/2025 del 04/07/2025.

i. A-B-C-D) Il fabbricato sito in Catania, via della Sibilla n.25/C, di cui formano parte gli immobili oggetto di procedura – come identificati al paragrafo 4 punti A, B, C e D - è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n.112 del 17/02/1993, Concessione in Variante n.1034 del giorno 05/04/1994, n° di pratica 78/94 e successiva variante in corso d'opera n°15/0353 del 25/06/1997.

Da quanto rilevato durante il sopralluogo gli immobili in argomento risultano conformi rispetto ai documenti in atti fatta eccezione per:

- abitazione (sub 65) e locale deposito (sub 66) sono catastalmente e fisicamente due unità distinte ma nei grafici allegati all'ultimo titolo edilizio è rappresentata una scala interna di collegamento tra i due immobili non presente sui luoghi;

- nel locale deposito (sub 66) la parete di fondo del vano principale è stata lievemente arretrata;

- nel locale deposito (sub 66) si è verificata la presenza di una cucina e di un impianto di riscaldamento con caloriferi che determinano una destinazione d'uso di tipo abitativo;

. Si precisa che non è stato rilevata la presenza dell'agibilità. Si rimanda al paragrafo "k" in ordine alle valutazioni sulla regolarizzazione urbanistica.

j. VERIFICA IMMOBILI ABUSIVI

Volumi e superfici dei beni oggetto della presente perizia risultano assentiti dai titoli edilizi reperiti, tuttavia sussiste, come indicato al pragrafo precedente, la presenza di un abuso edilizio consistente nella mancanza della scala di collegamento e del foro nel solaio, tra i subb. 65 e 66, circostanza che determina un frazionamento non autorizzato.

k. DOMANDA DI SANATORIA

1 - abitazione (sub 65) e locale cantina-deposito (sub 66) risultano catastalmente e fisicamente due unità distinte tuttavia nei grafici allegati all'ultimo titolo edilizio è rappresentata una scala interna di collegamento tra i due immobili (non presente sui luoghi - vedi ALL.22 Documentazione Urbanistica);

2 - nel locale cantina-deposito (sub 66) la parete di fondo del vano principale è stata lievemente arretrata;

3 - nel locale cantina-deposito (sub 66) si è verificata la presenza di una cucina e di un impianto di riscaldamento con caloriferi che determinano una destinazione d'uso di tipo abitativo;

Per quanto riguarda il punto 1 (sub 65 e 66) si ritiene debba procedersi alla presentazione di una pratica in sanatoria ai sensi dell'ex art.36 del D.P.R. 380/2001.

Si stima un costo complessivo di € 3.500,00 comprensivo di sanzioni e competenze tecniche.

Per quanto riguarda il punto 2 (sub 66) si ritiene di dover procedere con la ricostruzione della parete per restituire al vano interessato le dimensioni autorizzate. Per tale operazione si stima un costo complessivo di € 2.800,00 comprensivo di opere murarie e impiantistiche. Riduzione in pristino eseguibile in edilizia libera.

Per quanto riguarda il punto 3 (sub 66) si ritiene di dover procedere con

l'eliminazione delle componenti che hanno determinato il cambio di destinazione d'uso del bene da cantina ad abitazione vale a dire: rimozione della cucina e rimozione dei caloriferi con annullamento delle tubazioni dell'impianto termico. Per tale operazione si stima un costo complessivo di € 1.500,00 comprensivo di opere e oneri di trasporto e smaltimento. Riduzione in pristino eseguibile in edilizia libera.

I. ABUSI NON SANABILI

Gli immobili non presentano abusi non sanabili.

m. FORMALITA', VINCOLI e ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalla lettura dei documenti in atti e dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici del Comune di Catania risultano attualmente presenti le seguenti formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

- Garage ricadente in zona vincolata a parcheggio con Vincolo a parcheggio nn.68821/15126 del 27/02/1986 ai rogiti del Notaio Vincenzo Astuti di Catania ;
- Oneri condominiali (vedi ALL.24)

Dai documenti in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso i competenti uffici dell'A.d.E. alla data del 25/07/2025 emergono le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti su quote di proprietà degli immobili pignorati:

Iscrizione in data 10/06/2008 n. 6286 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di B@NCA 24-7 SPA con sede a Bergamo (domicilio ipotecario eletto presso la propria sede a Bergamo, Via Vittorio Veneto, 8) per € 225.000,00, di cui € 150.000,00 di capitale, durata 25 anni, come da atto notarile pubblico del 05/06/2007 rep.25552 ai rogiti del Notaio Vacirca Giovanni di Aci Castello, contro i debitori eseguiti;

Trascrizione di pignoramento immobiliare del 07/12/2021 rep. n. 41572 a

favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino (domicilio ipotecario

eletto ARC REAL ESTATE per c/o Avv. Damiano Bua Via Olmetto n.17 Milano),

Pubblico Ufficiale: Unep Corte di Appello di Catania in data 05/11/2021

rep.5322, contro i debitori eseguiti.

o. VINCOLI e ONERI DI CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

Non risultano in essere vincoli e oneri di censo, livello e uso civico.

p. ONERI

Per quanto riguarda gli oneri di natura condominiale si è acquisito tramite l'amministratore pro tempore l'estratto conto delle quote condominiali relative ai quattro immobili oggetto di procedura (vedi All.24 e All.25).

q. STATO D'USO DEI BENI

A) L'appartamento risulta abitazione principale dei debitori eseguiti e del loro nucleo familiare. Entrambi risiedono presso l'appartamento. Il debitore eseguito, inoltre, dichiara di non essere in possesso di altri immobili (vedi verbale del 21/05//2025 in all. 02). L'immobile è ben arredato e gli impianti sono tutti funzionanti.

B-C-D) l'autorimessa, il locale cantina-deposito e il garage risultano in uso ai debitori eseguiti.

r. DESCRIZIONE DEI BENI

Il contesto territoriale

Gli immobili oggetto di pignoramento formano parte di un complesso residenziale edificato a metà degli anni '90 ed è composto da tre edifici in linea di tre elevazioni fuori terra oltre un piano cantinato. Il fabbricato ha struttura portante intelaiata in calcestruzzo di cemento armato e copertura a falde. L'area su cui sorgono gli edifici si trova a Catania - frazione di San Giovanni Galermo - ed è

ubicato in linea d'aria ad una distanza di circa 1,2 km dal Centro Commerciale

"Katanè" e di circa 1 km dall'uscita "Gravina di Catania" della Tangenziale di Catania

(E45). La zona è a carattere prevalentemente residenziale. La densità edilizia

nell'intorno è medio-alta ed il tessuto urbano è costituito da edifici plurifamiliari

residenziali con un numero di elevazioni fuori terra compreso tra due e tre. Nelle

vicinanze sono presenti fermate dell'autobus di linea, un istituto comprensivo, studi

medici ed attività commerciali.

Gli immobili

r. A) L'abitazione ha accesso dal civico n.25/C di Via della Sibilla. Tramite una

stradella e un passetto condominiale si raggiunge il portoncino di accesso

all'abitazione, la quale si colloca al piano terra rialzato. L'appartamento ha superficie

utile interna pari a circa mq 67 ed è dotato di due balconi di superficie complessiva

pari a circa mq 17,50 posti su fronti opposti. Internamente l'immobile è costituito

da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, un servizio

igienico ed una lavanderia. I balconi si sviluppano lungo i prospetti Est ed Ovest e

sono accessibili dai locali principali. L'appartamento si presenta in buono stato di

conservazione e completo in ogni sua parte (vedasi documentazione fotografica all.

04). Le pareti sono rifinite con carta da parati ad eccezione dei servizi, la

pavimentazione interna è in piastrelle smaltate fatta eccezione per una delle camere

dal letto dove è presente il parquet; nella lavanderia e nel servizio igienico sono

presenti rivestimenti in ceramica. Si rileva la presenza di un controsoffitto in

perlinato di legno nelle camere da letto e in cucina. Le porte interne sono in legno

tamburato con pannellatura in vetro in alcune di esse; gli infissi esterni sono in

legno dotati di persiane lignee e di grate metalliche. Gli ambienti sono tutti dotati di

aerazione e illuminazione diretta fatta eccezione per lavanderia e disimpegno.

L'appartamento è dotato di impianto termico con caldaia (posta sul balcone lato Ovest) e caloriferi standard in alluminio; si rileva la presenza di tre climatizzatori.

L'impianto elettrico è plausibilmente coevo all'epoca di realizzazione dell'immobile e risulta attualmente in buone condizioni e funzionante. Il quadro elettrico è dotato di tre interruttori magnetotermici e un differenziale (salvavita). Sono inoltre presenti gli impianti citofonico, telefonico, televisivo e di allarme con sensori volumetrici nelle stanze e attivazione a chiave elettronica. Non sono state esibite le certificazioni di conformità relative agli impianti.

r. B) Il posto auto. Dal civico 25/C della Via della Sibilla si accede a una corsia carrabile che consente di raggiungere il posto identificato con il 10, confinante con altri posti auto, e coperto con tettoia in struttura leggera e lamiera grecata.

r. C) Il locale cantina-deposito ha accesso dal civico n.25/C di Via della Sibilla. Tramite una stradella e un passetto condominiale si raggiunge il portoncino di accesso alla Palazzina C da cui, scendendo la scala, si giunge al piano seminterrato e alla porta di ingresso del deposito. Il locale ha superficie utile interna pari a circa mq 48,50 ed è composto da: un ampio vano attualmente adibito a zona giorno/cucina, un disimpegno, un servizio igienico e un ripostiglio. Vi è inoltre un collegamento diretto con il garage (sub 52) con porta di accesso dal disimpegno. Tale accesso risulta essere non a norma in quanto la porta di separazione dovrebbe essere di tipo REI con idonea classe di resistenza al fuoco. Fa parte dell'immobile anche un'area a ridosso della parete ovest di circa 7,20 mq attribuita catastalmente come corte esclusiva di pertinenza. Lo stato di conservazione generale è discreto (vedasi documentazione fotografica all. 04), la pavimentazione interna è in piastrelle smaltate; nel servizio igienico sono presenti rivestimenti in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono in legno protetti da

grate metalliche. Gli ambienti sono tutti dotati di aerazione e illuminazione diretta fatta eccezione per il disimpegno. L'immobile è dotato di impianto termico con caloriferi standard in alluminio; si rileva la presenza uno scaldacqua elettrico per la produzione di ACS. L'impianto elettrico è plausibilmente coevo all'epoca di realizzazione dell'immobile e risulta attualmente funzionante. Nel quadro elettrico è presente il differenziale salvavita. Sono inoltre presenti gli impianti citofonico e televisivo. Non sono state esibite le certificazioni di conformità relative agli impianti.

r. D) Il garage ha accesso dal civico n.25/C di Via della Sibilla tramite cancello carrabile. Percorrendo la corsia dedicata si raggiunge l'accesso al garage, posto a quota del piano seminterrato e sul fronte Est del fabbricato. Il garage è composto da un unico ambiente ed ha superficie utile interna pari a circa mq 21,15. Vi è un collegamento diretto con il locale deposito (sub 66) con porta di accesso non a norma in quanto la stessa non ha caratteristiche del tipo REI. Fa parte dell'immobile anche un'area antistante l'accesso di circa 26,50 mq attribuita catastalmente come corte esclusiva di pertinenza. Lo stato di conservazione generale è discreto (vedasi documentazione fotografica all. 15), il vano risulta rifinito e pavimentato. È presente un calorifero standard in alluminio e una riserva idrica.

s. CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Ai fini della stima di cui al successivo paragrafo, si provvede al calcolo della "superficie commerciale" degli immobili utilizzando i parametri di riferimento contenuti nella norma UNI 17050 e nel manuale della banca dati dell'OMI e più precisamente:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle pareti divisorie interne;
- c) 100% delle superfici relative alle pareti perimetrali, con la limitazione che la

superficie di cui al punto c) deve essere computata non oltre il 10% della somma delle superfici di cui ai punto a) e b);

e) 35% di balconi e terrazze coperti fino a mq 25;

e) 25% di balconi e terrazze scoperti fino a mq 25.

s. A) Abitazione di tipo civile

Risultando per l'appartamento la superficie di cui ai punti a+b pari a mq 70,10 e la superficie di cui al punto c pari a mq 6,60, ovvero minore del 10% della somma di a+b, si ottiene la superficie convenzionale del piano terra dall'espressione a+b+c

$$\text{mq } 70,10 + \text{mq } 6,60 = \text{mq } 76,70$$

sono inoltre presenti due balconi coperti di superficie pari a mq 17,45, per cui si ricava la superficie commerciale di riferimento pari al 35% di quella effettiva, da cui:

$$\text{mq } 17,45 \times 0,35 = \text{mq } 6,11$$

Per quanto calcolato si ottiene la complessiva superficie commerciale dell'abitazione con l'espressione:

$$\text{mq } 76,70 + \text{mq } 6,11 = \text{mq } \mathbf{82,81}$$

s. B) Posto auto

Trattandosi di posto auto scoperto la superficie commerciale può farsi coincidere con quella catastale, pari a **mq 11**.

s. C) Locale deposito

Risultando per il locale deposito la superficie di cui ai punti a+b pari a mq 49,50 e la superficie di cui al punto c pari a mq 5,25, ovvero maggiore del 10% della somma di a+b, si ottiene la superficie convenzionale del locale deposito dall'espressione $a+b+(10\% (a+b))$, ai sensi della norma UNI 15733:

$$\text{mq } 49,50 + \text{mq } 4,95 = \text{mq } \mathbf{54,45}$$

Risultando per il locale deposito la superficie di cui ai punti a+b pari a mq 25,15 e la superficie di cui al punto c pari a mq 2,36, ovvero minore del 10% della somma di a+b, si ottiene la superficie convenzionale del locale deposito dall'espressione a+b+c, ai sensi della norma UNI 15733:

$$\text{mq } 25,15 + \text{mq } 2,36 = \text{mq } 27,51$$

STIMA DEGLI IMMOBILI

A) Abitazione di tipo civile sita in Via della Sibilla n.25/C

VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO SINTETICO ($V_{A.1}$)

Stando alla classificazione di riferimento l'abitazione sita in Via della Sibilla n.25/C ricade nella zona E/7 Suburbana – S.G. Galermo, micro zona n.27. L'ultima rilevazione registrata dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate per tale zona risale al II semestre del 2024. Stando ai dati pubblicati il valore di mercato per abitazioni di tipo economico aventi uno stato conservativo "normale" oscilla tra € 800 e € 1.200 al mq di superficie lorda. In considerazione delle caratteristiche della zona in esame e delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, si ritiene congruo assegnare un valore al mq pari a € 1.200 al mq.

In considerazione di tale valore – calcolata la consistenza dell'immobile al precedente paragrafo 12.2 – si ottiene:

$$V_{A.1} = \text{mq } 82,81 \times 1.200 \text{ €/mq} = \text{€ } 99.372,00$$

VALORE DI MERCATO PER COMPARAZIONE DIRETTA ($V_{A.2}$)

La stima del valore di mercato del bene per comparazione diretta ha reso necessaria l'acquisizione di dati relativi a beni ad esso simili, per destinazione d'uso, vetustà, superficie commerciale ed epoca di compravendita. Tale ricerca è stata condotta acquisendo dati ed informazioni presso operatori del settore

immobiliare, da dette indagini scaturisce un valore pari ad € 1.300 al mq da cui risulta:

$$V_{A.2} = \text{mq } 82,81 \times 1.300 \text{ €/mq} = \text{€ } 107.653$$

Valore di mercato dell'Abitazione sita in Via della Sibilla 25/C (**V_A**)

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento, nelle condizioni di stato in cui si trova, è pertanto dato dalla media dei valori desunti dai metodi di stima esposti in precedenza da cui:

$$V_A = (V_{A.1} + V_{A.2})/2 = (\text{€ } 99.372 + \text{€ } 107.653)/2 = \text{€ } 103.500,00 \text{ arrotondato}$$

Per riportare il bene a condizioni di regolarità si provvede a decurtare il 50% dei costi di cui al paragrafo "k" da cui si ottiene:

$$\text{€ } 103.500,00 - \text{€ } 1.750,00 = \text{€ } 101.750,00$$

Per tenere conto della mancanza di garanzie per vizi si veda il paragrafo t.A.

B) Posto auto sito in Via della Sibilla n.25/C

VALORE DI MERCATO PER COMPARAZIONE DIRETTA

Si procede con la stima del valore di mercato del bene per comparazione diretta ha reso necessaria l'acquisizione di dati relativi a beni ad esso simili, per destinazione d'uso, vetustà, superficie commerciale presso gli operatori del settore immobiliare operanti nella zona. E' stata inoltre effettuata un'indagine comparativa dei prezzi derivati dalle vendite di beni analoghi o simili a quello oggetto di pignoramento. Dai dati acquisiti discende un valore di mercato medio di € 400 al mq da cui risulta:

In considerazione di tale valore – calcolata la consistenza al precedente paragrafo 12.2 – si ottiene:

$$V_{B.1} = \text{mq } 11 \times 400 \text{ €/mq} = \text{€ } 4.400$$

Per tenere conto della mancanza di garanzie per vizi si veda il paragrafo t.A.

C) Locale deposito sito in Via della Sibilla n.25/C

VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO SINTETICO ($V_{C.1}$)

Stando alla classificazione di riferimento il locale di deposito sito in Via della Sibilla n.25/C ricade nella zona E/7 Suburbana – S.G. Galermo, micro zona n.27.

L'ultima rilevazione registrata dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate per tale zona risale al II semestre del 2024. Stando ai dati pubblicati il valore di mercato per i magazzini aventi uno stato conservativo "normale" oscilla tra € 500 e € 700 al mq di superficie lorda. In considerazione delle caratteristiche della zona in esame e delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, si ritiene congruo assegnare un valore al mq pari a € 700 al mq.

In considerazione di tale valore – calcolata la consistenza dell'immobile al precedente paragrafo 12.2 – si ottiene:

$$V_{C.1} = \text{mq } 54,45 \times 700 \text{ €/mq} = \text{€ } 38.115$$

VALORE DI MERCATO PER COMPARAZIONE DIRETTA ($V_{C.2}$)

La stima del valore di mercato del bene per comparazione diretta ha reso necessaria l'acquisizione di dati relativi a beni ad esso simili, per destinazione d'uso, vetustà, superficie commerciale ed epoca di compravendita. Tale ricerca è stata condotta acquisendo dati ed informazioni presso operatori del settore immobiliare, da dette indagini scaturisce un valore pari ad € 945 al mq da cui risulta:

$$V_{C.2} = \text{mq } 54,45 \times 945 \text{ €/mq} = \text{€ } 51.455$$

* * * * *

Valore di mercato del locale deposito sito in Via della Sibilla n.25/C (V_C)

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento, nelle condizioni di stato in cui si trova, è pertanto dato dalla media dei valori desunti dai metodi di stima

esposti in precedenza da cui:

$$V_C = (V_{C,1} + V_{C,2}) / 2 = (\text{€ } 38.115 + \text{€ } 51.455) / 2 = \text{€ } 45.000 \text{ arrotondato}$$

Per riportare il bene a condizioni di regolarità si provvede a decurtare il 50% dei costi di cui al paragrafo "k" oltre i costi per la ricostruzione della parete e per la dismissione di cucina e impianto termico da cui si ottiene:

$$\text{€ } 45.000,00 - \text{€ } 1.750,00 - \text{€ } 2.800,00 - \text{€ } 1.500,00 = \text{€ } 38.950,00$$

Per tenere conto della mancanza di garanzie per vizi si veda il paragrafo t.C.

D) Garage sito in Via della Sibilla n.25/C

VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO SINTETICO ($V_{D,1}$)

Stando alla classificazione di riferimento il garage sito in Via della Sibilla n.25/C ricade nella zona E/7 Suburbana – S.G. Galermo, micro zona n.27. L'ultima rilevazione registrata dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate per tale zona risale al II semestre del 2024. Stando ai dati pubblicati il valore di mercato per le autorimesse aventi uno stato conservativo "normale" oscilla tra € 600 e € 900 al mq di superficie lorda. In considerazione delle caratteristiche della zona in esame e delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, si ritiene congruo assegnare un valore al mq pari a € 900 al mq.

In considerazione di tale valore – calcolata la consistenza dell'immobile al precedente paragrafo 12.2 – si ottiene:

$$V_{D,1} = \text{mq } 27,51 \times 900 \text{ €/mq} = \text{€ } 24.759$$

VALORE DI MERCATO PER COMPARAZIONE DIRETTA ($V_{D,2}$)

La stima del valore di mercato del bene per comparazione diretta ha reso necessaria l'acquisizione di dati relativi a beni ad esso simili, per destinazione d'uso, vetustà, superficie commerciale ed epoca di compravendita. Tale ricerca è stata condotta acquisendo dati ed informazioni presso operatori del settore

immobiliare, da dette indagini scaturisce un valore pari ad € 890 al mq da cui risulta:

$$V_{D,2} = mq \ 27,51 \times 890 \text{ €/mq} = \text{€ } 24.484$$

* * * * *

Valore di mercato del Garage sito in Via della Sibilla n.25/C (**V_D**)

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento, nelle condizioni di stato in cui si trova, è pertanto dato dalla media dei valori desunti dai metodi di stima esposti in precedenza da cui:

$$V_D = (V_{D,1} + V_{D,2})/2 = (\text{€ } 24.759 + \text{€ } 24.484)/2 = \text{€ } 25.000 \text{ arrotondato}$$

t. RIDUZIONE PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI

t. A) Abitazione sita in Via della Sibilla n.25/C

il valore stimato di € 101.750 viene ridotto nella misura del 15% per l'assenza di garanzie per vizi (come richiesto dal punto "t" del mandato), si ottiene quindi in cifra tonda il valore di mercato pari ad

€ 87.000 (ottantasettemila/00) in cifra tonda

t. B) Posto auto sito in Via della Sibilla n.25/C

il valore stimato di € 4.400 viene ridotto nella misura del 15% per l'assenza di garanzie per vizi (come richiesto dal punto "t" del mandato), si ottiene quindi in cifra tonda il valore di mercato pari ad

€ 4.000 (quattromila/00) in cifra tonda

t. C) Deposito sito in Via della Sibilla n.25/C

il valore stimato di € 38.950,00 viene ridotto nella misura del 15% per l'assenza di garanzie per vizi (come richiesto dal punto "t" del mandato), si ottiene quindi in cifra tonda il valore di mercato pari ad

€ 33.000 (trentatremila/00) in cifra tonda

t. D) Garage sito in Via della Sibilla n.25/C

il valore stimato di € 25.000 viene ridotto nella misura del 15% per l'assenza di garanzie per vizi (come richiesto dal punto "t" del mandato), si ottiene quindi in cifra tonda il valore di mercato pari ad

€ 21.000 (ventunomila/00) in cifra tonda

ASTE GIUDIZIARIE

u. PIANO DI VENDITA (LOTTO UNICO O LOTTI SEPARATI)

Trattandosi di beni appartenenti allo stesso complesso residenziale, considerando che il garage e il locale deposito si trovano in comunicazione tra di loro e che insieme al posto auto possono intendersi quali pertinenze dell'appartamento, valutando che gli immobili si trovano all'interno di un contesto chiuso e che la loro vendita separata potrebbe comportarne una diminuzione di appetibilità, si consiglia di procedere alla vendita in un **Lotto Unico** comprendente:

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Catania (Ct), via della Sibilla n.25/C, Edificio C, scala B, Interno A, Piano T, censita in Catasto Fabbricati al foglio 4, part. 1304, sub 65;

Posto auto sito nel Comune di Catania (Ct), via della Sibilla n.25/C, Edificio C, scala B, Interno 10, Piano S1, censita in Catasto Fabbricati al foglio 4, part. 1304, sub 24;

Locale di deposito sito nel Comune di Catania (Ct), via della Sibilla n.25/C, Edificio C, Interno A, Piano S1, scala B, Edificio C, censito in Catasto Fabbricati al foglio 4, part. 1304, sub 66;

Garage sito nel Comune di Catania (Ct), via della Sibilla n.25/C, Edificio C, Interno 30, Piano S1, censito in Catasto Fabbricati al foglio 4, part. 1304, sub 52.

VALORE STIMATO LOTTO UNICO

€ 87.000 + € 4.000 + € 33.000 + € 21.000 =

€ 145.000 in cifra tonda (centoquarantacinquemila/00)

v. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Si produce agli allegati 04, 08, 11 e 15 la documentazione fotografica di riferimento rispettivamente per l'abitazione, per il posto auto, per il locale cantina-deposito e per il garage.

w. BENE INDIVISO

I beni risultano in capo ai debitori eseguiti e non risultano quote in capo a terzi.

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto dal mandato il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento. Seguirà il deposito della dichiarazione inerente l'avvenuta trasmissione alle parti.

Aci Castello, 28/07/2025

Il C.T.U.

Arch. Lorenzo La Mantia

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

All. 01 - Dati dei debitori eseguiti;

All. 02 - Verbale di sopralluogo;

All. 03 - Estratto del foglio di mappa fg. 4, p.lla 1304;

All. 04 - Appartamento - Documentazione fotografica, sub. 65;

All. 05 - Appartamento - Visura catastale, sub. 65;

All. 06 - Appartamento - Pianta catastale, sub. 65;

All. 07 - Appartamento - Rilievo dello stato di fatto, sub. 65;

All. 08 - Posto auto - Documentazione fotografica, sub. 24;

All. 09 - Posto auto - Visura catastale, sub. 24;

All. 10 - Posto auto - Pianta catastale, sub. 24;

All. 11 - Cantina-deposito - Documentazione fotografica, sub. 66;

All. 12 - Cantina-deposito - Visura catastale, sub. 66;

All. 13 - Cantina-deposito - Pianta catastale, sub. 66;

All. 14 - Cantina-deposito - Rilievo dello stato di fatto, sub. 66;

All. 15 - Garage - Documentazione fotografica fg. 4, p.lla 1304, sub.52;

All. 16 - Garage - Visura catastale, sub. 52;

All. 17 - Garage - Pianta catastale, sub. 52;

All. 18 - Garage - Rilievo dello stato di fatto, sub. 52;

All. 19 - Titolo di proprietà Appartamento;

All. 20 - Titolo di proprietà Posto auto;

All. 21 - Titoli di proprietà Locale cantina-deposito e garage;

All. 22 - Documentazione urbanistica;

All. 23 - Ispezione ipotecaria Appartamento - fg. 4, p.lla 1304, sub. 65;

All. 24 - Estratto conto condominiale debitori eseguiti;

All. 25 - Millesimi di proprietà.