

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo

Sezione Sesta Civile

Tribunale di Catania

Oggetto: Consulenza tecnica estimativa del cespite pignorato nella esecuzione immobiliare n. 816/2016 R.G.E. al fine di:

- a. **identificare 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. **verificare 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. **verificare 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



Dott. Ing. Mario Antonio Ferlito
Via Siena n°4 – 95128 Catania (CT)
contatti: 095436233 cell 3286682234

pec: marioantonio.ferlito@ingpec.eu email:info@studioferlitoweb.it

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. **accertare 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. **segnalare 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. **accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g. **provvedere 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

Dott. Ing. Mario Antonio Ferlito
Via Siena n°4 – 95128 Catania (CT)
contatti: 095436233 cell 3286682234

pec: marioantonio.ferlito@ingpec.eu email:info@studioferlitoweb.it

difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

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

*i. accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca è stato 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, verificare l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valutare la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente le eventuali difformità;*

*j. verificare, 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**, chiarire, 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; precisare, infine, se pendano procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi;

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificare gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verificare se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici Territoriali, allegandole in quota;

k. accertare 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. elencare ed individuare 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 ed 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, precisare 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

Dott. Ing. Mario Antonio Ferlito
Via Siena n°4 – 95128 Catania (CT)
contatti: 095436233 cell 3286682234

pec: marioantonio.ferlito@ingpec.eu email:info@studioferlitoweb.it

commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, l'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. indicare l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

o. allegare 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 acquisire la planimetria catastale dei fabbricati;

p. accertare, 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;

Dott. Ing. Mario Antonio Ferlito
Via Siena n°4 – 95128 Catania (CT)
contatti: 095436233 cell 3286682234

pec: marioantonio.ferlito@ingpec.eu email:info@studioferlitoweb.it

precisare in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

q. *nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** predisporre un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare alcun 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, quantomeno, al valore più prossimo. Nel formare le porzioni il CTU dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in*

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Mario Antonio Ferlito
Via Siena n°4 – 95128 Catania (CT)
contatti: 095436233 cell 3286682234
pec: marioantonio.ferlito@ingpec.eu email:info@studioferlitoweb.it

considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette
spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Esecuzione immobiliare n. 816/2016 R.G.E.

PREMESSA

Con ordinanza del 04.06.2018, la S.V. incaricava lo scrivente nella
procedura in oggetto.

Con lettera raccomandata e con pec del 31.08.2018 veniva fissato il
primo sopralluogo in RIPOSTO, Via Circumvallazione, n. 23 e a
seguire in via GRAMSCI n.213-215-217, alle ore 15,00 del
18.09.2018 (v. all. 2-3-4). Successivamente con pec del 07.09.2018
(v. all. 5), l'Avv. Vincenzo Drago per conto dei sig.ri esecutati

), richiedeva lo spostamento della data per le operazioni
peritali. A seguito di tale richiesta codesto CTU informava le parti
con pec ai rispettivi avvocati fissando le operazioni peritali al 24
settembre 2018 ore 15:00 (v. all. 6-7-8-9-10-11-12) .

Il giorno 24.09.2018, sui luoghi oggetto di perizia alle ore 15,30
erano presenti lo scrivente, il collaboratore e gli
esecutati.

Effettuati rilievi grafici e fotografici, dopo aver annotato appunti in
separato foglio, le operazioni peritali venivano concluse alle ore
17,45 con riserva di riapertura come da annotazioni poste a verbale
(cfr. all. 13).

Premesso che in data 06.07.2018, questo CTU ritirava la
documentazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate di Catania

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Mario Antonio Ferlito
Via Siena n°4 – 95128 Catania (CT)
contatti: 095436233 cell 3286682234

pec: marioantonio.ferlito@ingpec.eu email:info@studioferlitoweb.it

(cfr. all. 15-16), sulla base delle premesse e di tutti gli accertamenti effettuati è in grado di redigere la seguente relazione di consulenza tecnica d'ufficio.

RELAZIONE

a. identificare 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

Cespite pignorato 1 – LOCALE A NEGOZIO CON ANNESSI ACCESSORI IN RIPOSTO (CT) con ingresso da via Gramsci n.213-215-217 della consistenza complessiva di mq 125.

Il cespite n° 1 (NEGOZIO) è stato perfettamente identificato ed è ubicato al piano terra di un edificio su 3 elevazioni fuori terra e uno interrato.

Dalle foto si rileva lo stato dei luoghi all'esterno ed all'interno, precisando che è stata effettuata almeno una foto per ogni ambiente, come da incarico (all. 14).

Il negozio, come visibile nella planimetria catastale (all. 15), corrisponde parzialmente allo stato dei luoghi essendo intervenute alcune variazioni non essenziali, come evidenziato nella planimetria dello stato effettivo dei luoghi (all. 17), vi si accede da un ingresso su via Circumvallazione al n.23 con porta a vetri espositiva che si affaccia su un ampio **negozio** (tipo open space) con all'interno delle suddivisioni in cartongesso per espositori di abbigliamento. Si

Dott. Ing. Mario Antonio Ferlito
Via Siena n°4 – 95128 Catania (CT)
contatti: 095436233 cell 3286682234

pec: marioantonio.ferlito@ingpec.eu email:info@studioferlitoweb.it

evidenzia che le 3 luci presenti su via Gramsci 213-215-217 sono adibite a vetrine espositive. Il **negozio** presenta le seguenti dimensioni (interne): il locale espositivo di 7,23 x 14,75 mt + 1,60 x 7,90 mt, con altezza massima di 3,90 mt., e un piccolo vano attiguo sul lato nord ovest delle dimensioni di 4,40mt x 1,70mt con altezza di 3,90 mt per un totale di **mq=126,76**; un wc e antibagno di 1,80mt x 1,30mt + 1,45mt x 1,30mt per un totale di **mq= 3,96**. Nella zona antistante il bagno, lo spazio superiore è stato utilizzato come deposito. Il cespite pignorato 1 consta pertanto di un totale di **mq= 131,00** netti.

Elementi divergenti dalle planimetrie catastali

Nel negozio è presente una scala di collegamento al deposito posto al piano sottostrada delle dimensioni di 1,10 mt di larghezza, per 18 gradini che non risulta presente in planimetria catastale (all.14-17).

Sul lato nord ovest è stato realizzato un ampliamento di un piccolo vano in struttura precaria di dimensione 3,60mt x 1,70mt per un totale di **mq= 6,12** con la presenza di una porta di 1,40x 2,20mt e di una finestra a vasistas dalle dimensioni di 1,50mt x 0,50mt; inoltre è stata realizzata nel vano attiguo una seconda finestra a vasistas dalle dimensioni di 1,50mt x 0,50mt e sono stati eliminate le pareti e la porta; tali elementi non risultano presenti nella planimetria catastale (all. 15-17)

Dati catastali

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Mario Antonio Ferlito
Via Siena n°4 – 95128 Catania (CT)
contatti: 095436233 cell 3286682234

pec: marioantonio.ferlito@ingpec.eu email:info@studioferlitoweb.it

Il cespite 1 (Negozio) risulta censito al NECU al foglio 1 part.1250 sub 4 cat. C/1 – classe 2 –consistenza 125mq – con superficie catastale pari a 138,00 mq.

Secondo quanto rilevato nelle fasi peritali emerge che l'immobile ha una dimensione complessiva di circa mq 137,00.

Confini

Il cespite confina a Sud con Via Circumvallazione, ad Est con Via Gramsci, a Nord con il muro di confine di un edificio diruto e ad Ovest con cortile.

Conformità dei dati

Il confronto fra i dati in atti e quelli acquisiti in fase di accesso e di ricerca presso i pubblici uffici non ha evidenziato difformità.

Proprietà

Dalla documentazione in atti emerge che l'immobile, all'atto della trascrizione del pignoramento 28.07.2016, era di proprietà degli esecutati.

Cespite pignorato 2 – APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE IN RIPOSTO (CT) con ingresso da via Circumvallazione n.23/A composto da 4 vani ed accessori al piano primo con annessi cortile di pertinenza al piano terra e due vani sovrastanti al piano secondo.

Il cespite n° 2 è stato perfettamente identificato ed è ubicato al piano primo e secondo di un edificio a tre elevazioni fuori terra.

Dalle foto si rileva lo stato dei luoghi all'esterno ed all'interno, precisando che è stata effettuata almeno una foto per ogni ambiente,

come da incarico (all. 14). Al cespite 2 si accede tramite un cortile con accesso da via Circumvallazione 23/A e un portone con annessa scala di collegamento tra i vari piani (dal piano terra sino al secondo piano).

Il cespite n.2, come visibile nella planimetria catastale (all. 16), corrisponde allo stato dei luoghi e comprende:

- una **scala d'ingresso** semicircolare (di dimensioni rilevate pari a 3,16 mt x 3,20 mt dalla superficie di **mq=10,11**) che collega i due piani .
- un **ingresso ad appartamento sito al piano primo** (2,83 mt x 2,80 mt per una superficie di **mq= 7,92**) che si affaccia su un ampio **salone** (dimensioni 0,85 x 4,60 mt + 6,20 x 4,15 mt con altezza massima di 3,00 mt., per un totale di **mq=29,64**) (in codesto ambiente abbiamo rilevato delle difformità rispetto alla planimetria catastale in quanto è stata eliminata la porta di accesso dall'ingresso al vano salone); un ambiente adibito a **camera da letto** (dimensioni 4,60mt x 2,21mt + 3,40 mt x 1,51 mt pari a **mq=15,29**, con altezza massima di 3,00 mt.); un corridoio (dimensioni 1,4x2,10 mt) di superficie pari a **mq=2,94**; un ambiente adibito a **camera da letto** (di dimensioni 4,15 x 4,20 mt) di superficie **mq= 17,43**; un ambiente adibito a **camera da letto** (di dimensioni 4,15 x 4,03 mt) di superficie **mq= 16,72**; un **ambiente cucina** di superficie pari a **mq=15,78**; un bagno di dimensioni 2,33mt x 2,83 mt + 0,20mt x 1,40 mt di superficie **mq=6,88**; una lavanderia di



Dott. Ing. Mario Antonio Ferlito
Via Siena n°4 – 95128 Catania (CT)
contatti: 095436233 cell 3286682234

pec: marioantonio.ferlito@ingpec.eu email:info@studioferlitoweb.it

dimensioni 2,83mt x 1,29 mt per una superficie di **mq=3,65.**

Un balcone/terrazza dalle differenti dimensioni che si sviluppa su tre prospetti del cespite in oggetto: lato ovest dimensioni 7,82mt x 2,00 mt + 3,60x 1,00(valore medio) + 4,95 x 2,00 per una superficie balconata di **mq= 29,14;** lato sud 9,38x 1,20 per una superficie balconata di **mq= 11,25;** lato est 15,25 x 1,20 per una superficie balconata di **mq= 18,30;**

Complessivamente il piano primo presenta la seguente superficie coperta di mq= 126 + le zone scoperte di superficie complessiva di mq= 58,69 netti.

un **locale di sgombero sito al piano secondo** composto da due vani, di altezza h=2,70 mt., comunicanti tra di loro e con accesso ai sottotetti. La prima stanza (con accesso dalle scale) ha una superficie di **mq= 11,90;** la seconda stanza con accesso dalla prima ha una superficie di **mq= 12,00,** più un bagnetto di **mq= 1,30.** Questa seconda stanza presenta un accesso ai sottotetti e una finestra sul balcone/terrazza dalle differenti dimensioni: 7,82mt x 2,00 mt + 3,60x 1,00(valore medio) + 4,95 x 2,00 per una superficie balconata di **mq= 29,14.**

Complessivamente il piano secondo presenta la seguente superficie coperta di mq= 25,2 netti.

Il cespite 2 presenta una superficie coperta di circa mq=150,96 netti + una superficie scoperta balconata di mq= 87,83 + la superficie del cortile di mq= 49,88.

Dati catastali

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Mario Antonio Ferlito
Via Siena n°4 – 95128 Catania (CT)
contatti: 095436233 cell 3286682234

pec: marioantonio.ferlito@ingpec.eu email:info@studioferlitoweb.it

L'immobile relativo al cespite n.2 risulta censito al NECU al foglio 1 part.1250 sub 6 cat. A2 – classe 6 –consistenza 8 vani – con superficie catastale pari a 180,00 mq escluse aree scoperte.

Secondo quanto rilevato nelle fasi peritali emerge che l'immobile ha una dimensione complessiva di circa mq 150,96 escluse le terrazze (mq=87,83) ed il cortile (di mq= 49,88).

In totale la superficie del cespite 2 corrisponde a circa 288,67 mq.

Confini

Il cespite confina a Sud con Via Circumvallazione, ad Est con Via Gramsci, Nord con un edificio diruto e ad Ovest con cortile.

Conformità dei dati

Il confronto fra i dati in atti e quelli acquisiti in fase di accesso e di ricerca presso i pubblici uffici non ha evidenziato difformità.

Proprietà

Dalla documentazione in atti emerge che l'immobile, all'atto della trascrizione del pignoramento 28.07.2016, era di proprietà degli esecutati.

b. verificare 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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quanto esistente sui luoghi a meno di lieve difformità metrica.

c. verificare 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;

I cespiti risultano in piena proprietà dei debitori esecutati in quota 1000/1000, secondo la seguente suddivisione :

proprietà per $\frac{1}{4}$ in regime di comunione di beni con
; proprietà per $\frac{1}{4}$ in regime di
comunione di beni con ; proprietà per
 $\frac{1}{4}$ in regime di separazione di beni ; proprietà per $\frac{1}{4}$

d. accertare 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;

Dott. Ing. Mario Antonio Ferlito
Via Siena n°4 – 95128 Catania (CT)
contatti: 095436233 cell 3286682234

pec: marioantonio.ferlito@ingpec.eu email:info@studioferlitoweb.it

Il cespite è pervenuto agli esecutati per atto di compravendita del
30/06/2004 in Notaio di Adrano trascritto
il 12.07.2004 rep. n. 10399 da potere di nata a
Ionia il proprietà per ½ e nato a Ionia
il proprietà per ½ , pervenutale per ricongiungimento di
usufrutto del 24.05.2002 protocollo n°432 in atti dal 02/01/2003 .

*e. segnalare 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;*

L'accertamento è stato compiuto e completato sulla scorta di quanto
esistente in atti, della visita sui luoghi, di quanto acquisito presso
l'Agenzia delle Entrate.

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

Dalla certificazione in atti emergono le seguenti formalità
pregiudizievoli alla titolarità ed alla libertà dell'immobile in oggetto:

IPOTECA iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in
data 06.07.2004, ai nn. 1911, per un montante di €300.000,00 contro

nato a Mascali proprietà per ¼ in
regime di comunione di beni con ;
nata a Piedimonte Etneo il proprietà
per ¼ in regime di comunione di beni con ;



nata a Piedimonte Etneo il proprietà per 1/4 in
regime di separazione di beni ; nato a Piedimonte

Etneo il proprietà per 1/4

- distinti in catasto al foglio 1, particella 1250, sub 6

e foglio 1 particella 1250 sub4

PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il 07.07.2004 ai nn.
35438/8910, a favore di DOBANK S.P.A. con, sede in Verona C.F.
00390840239 per la quota di 1/1 della proprietà e contro

nato a Mascali il proprietà per 1/4 in regime di
comunione di beni con ;

nata a Piedimonte Etneo il proprietà per 1/4 in
regime di comunione di beni con ;

nata a Piedimonte Etneo il 13/10/1975 proprietà per 1/4 in regime di
separazione di beni ; nato a Piedimonte Etneo il

proprietà per 1/4.

- gravante sulla piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto,
distinti in catasto al foglio 1, particella 1250, sub 6

e foglio 1 particella 1250 sub4

g. *provvedere 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, alla
sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*



Dall'esame della visura e della planimetria catastale aggiornata alla data del 06.07.2018 il cespite risulta così censito:

Cespite pignorato – Locale a negozio con annessi accessori in Riposto (CT) con ingresso da via Gramsci n.213-215-217 .

L'immobile risulta censito al NECU fg 1 part.1250 sub 4 cat. C1 – classe 2 –consistenza 125mq – con superficie catastale pari a 138,00 mq.

Cespite pignorato – Appartamento per civile abitazione in Riposto (CT) con ingresso da via Circumvallazione n.23/A.

L'immobile risulta censito al NECU fg 1 part.1250 sub 6 cat. A2 – classe 6 –consistenza 8 vani – con superficie catastale pari a 180,00 mq.

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

Il cespite ha ottenuto l'autorizzazione di abitabilità–agibilità, come si specificherà nel paragrafo successivo, per cui non occorre richiedere un certificato di destinazione urbanistica

*i. accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca è stato 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,*



Dott. Ing. Mario Antonio Ferlito
Via Siena n°4 – 95128 Catania (CT)
contatti: 095436233 cell 3286682234

pec: marioantonio.ferlito@ingpec.eu email:info@studioferlitoweb.it

verificare l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valutare la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente le eventuali difformità;

L'immobile è stato realizzato negli anni '80 e per lo stesso è stata richiesta concessione in sanatoria ai sensi delle L 47/85 e L 37/85.

Il cespite pignorato è dotato di Concessione Edilizia in Sanatoria N. 264/265 del 23/06/2004 e autorizzazione di abitabilità per l'edificio e di agibilità per il negozio ed il deposito rilasciata dal Comune di Riposto ai proprietari

su istanza prot. N. 19581 del 30/10/2005

il 10/12/2009

Le difformità riscontrate sono evidenziate nell'allegata planimetria (all. 15) rispetto alla planimetria catastale (all. 17).

j. verificare, 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, chiarire, 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; precisare, infine, se

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



pendano procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificare gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verificare se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici Territoriali, allegandole in quota;

Il cespite, viste le risultanze, di cui al paragrafo precedente, non rientra nella tipologia di paragrafo.

k. **accertare 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;**

Cespite pignorato – Locale a negozio con annessi accessori in Riposto (CT) con ingresso da via Gramsci n.213-215-217 .

Il cespite è gestito dagli esecutati

Cespite pignorato – Appartamento per civile abitazione in Riposto (CT) con ingresso da via Circumvallazione n.23/A.

Il cespite è occupato dagli esecutati

l. **elencare ed individuare 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 ed accessori,**

Dott. Ing. Mario Antonio Ferlito
Via Siena n°4 – 95128 Catania (CT)
contatti: 095436233 cell 3286682234

pec: marioantonio.ferlito@ingpec.eu email:info@studioferlitoweb.it

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, precisare 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, l'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;

Cespite pignorato – Locale a negozio con annessi accessori in Riposto (CT) con ingresso da via Gramsci n.213-215-217 .

Il cespite n° 1 (NEGOZIO) è stato perfettamente identificato ed è ubicato al piano terra di un edificio su 3 elevazioni fuori terra e uno interrato, in zona centrale, residenziale e ben servita . Le aperture su via Gramsci n.213-215-217, realizzate in vetro con struttura in ferro, sono state adibite a vetrine e l'ingresso del negozio avviene da via Circumvallazione 23. Il locale si presenta in buono stato con pavimento in graniglia di marmo pittura alle pareti e al tetto, esso è suddiviso per gli usi delle merci in vendita con pareti di cartongesso di forme diverse, camerini e specchi , un wc e antibagno, (dimensioni

Dott. Ing. Mario Antonio Ferlito
Via Siena n°4 – 95128 Catania (CT)
contatti: 095436233 cell 3286682234

pec: marioantonio.ferlito@ingpec.eu email:info@studioferlitoweb.it

1,80mt x 1,30mt + 1,45mt x 1,30mt per un totale di mq= 3,96) con un bagno (dimensioni 1,78 x,1,20 mt per un totale di mq=2,13) con water, lavamano, specchio e termo-arredo, tutto in manifattura moderna e piastrelle in gres porcellanato, al quale si accede da un porta (0,80 L x 2,10 h); Nella zona antistante il bagno, lo spazio superiore è stato utilizzato come deposito. Nel negozio è presente una scala , realizzata in acciaio e vetro, di collegamento al deposito posto al piano sottostrada dalle dimensioni di 1,10 mt di larghezza, per 18 gradini che non risulta presente in planimetria catastale.

Sul lato nord ovest è stato realizzato un ampliamento di un piccolo vano di dimensione 3,60mt x 1,70mt per un totale di **mq= 6,12** con la presenza di una porta di 1,40x 2,20mt e di una finestra a vasistas dalle dimensioni di 1,50mt x 0,50mt; inoltre è stata realizzata nel vano attiguo una seconda finestra a vasistas dalle dimensioni di 1,50mt x 0,50mt e sono state eliminate le pareti e la porta; tali elementi non risultano presenti nella planimetria catastale (all.15-17).

La superficie commerciale del negozio è pari a mq **147,35**.

Cespite pignorato – Appartamento per civile abitazione in Riposto (CT) con ingresso da via Circumvallazione n.23/A

Il cespite n°2 è stato perfettamente identificato ed è ubicato al piano primo e secondo di un edificio su 3 elevazioni fuori terra e uno interrato, in zona centrale, residenziale e ben servita, Dal civico n°32/A su via Circumvallazione si accede ad un cortile in battuto di cemento, da dove inizia il cespite che comprende una

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Dott. Ing. Mario Antonio Ferlito
Via Siena n°4 – 95128 Catania (CT)
contatti: 095436233 cell 3286682234

pec: marioantonio.ferlito@ingpec.eu email:info@studioferlitoweb.it

scala d'ingresso semicircolare (di dimensioni rilevate pari a 3,16 mt x 3,20 mt, rivestita in marmo, al primo piano e al secondo piano

L'appartamento sito al piano primo è composto da un **ingresso** (2,83 mt x 2,80 mt per una superficie di **mq= 7,92**) un **salone** (dimensioni 0,85 x 4,60 mt + 6,20 x 4,15 mt con altezza massima di 3,00 mt., per un totale di **mq=29,64**) ; un ambiente adibito a **camera da letto** (dimensioni 4,60mt x 2,21mt + 3,40 mt x 1,51 mt pari a **mq=15,29**, con altezza massima di 3,00 mt.); un corridoio (dimensioni 1,4x 2,10 mt) di superficie pari a **mq=2,94**; un secondo ambiente adibito a **camera da letto** (di dimensioni 4,15 x 4,20 mt) di superficie **mq= 17,43**; un terzo ambiente adibito a **camera da letto** (di dimensioni 4,15 x 4,03 mt) di superficie **mq= 16,72**; un **ambiente cucina** di superficie pari a **mq=15,78**; un bagno di dimensioni 2,33mt x 2,83 mt + 0,20mt x 1,40 mt di superficie **mq=6,88**; una lavanderia di dimensioni 2,83mt x 1,29 mt per una superficie di **mq=3,65**. Un balcone/terrazza dalle differenti dimensioni che si sviluppa su tre prospetti del cespite in oggetto: lato ovest dimensioni 7,82mt x 2,00 mt + 3,60x 1,00(valore medio) + 4,95 x 2,00 per una superficie balconata di **mq= 29,14**; lato sud 9,38x 1,20 per una superficie balconata di **mq= 11,25**; lato est 15,25 x 1,20 per una superficie balconata di **mq= 18,30**;

Il locale di sgombero sito al piano secondo si compone di due vani, di altezza h=2,70 mt. comunicanti tra di loro e con accesso ai sottotetti. La prima stanza (con accesso dalle scale) ha una superficie di **mq= 11,90**; la seconda stanza con accesso dalla prima ha una

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Mario Antonio Ferlito
Via Siena n°4 – 95128 Catania (CT)
contatti: 095436233 cell 3286682234

pec: marioantonio.ferlito@ingpec.eu email:info@studioferlitoweb.it

superficie di **mq= 12,00**, più un bagnetto di **mq= 1,26**. Il balcone/terrazza di **mq= 29,14**.

Il **piano primo** è ben tenuto, sono state raffrescate le pareti ed inseriti i condizionatori. Il bagno, la cucina, e le camere da letto sono state ristrutturate di recente sotto il piano estetico (piastrelle, e i servizi igienici sono stati cambiati), la porta d'ingresso, gli infissi in legno con avvolgibili e la pavimentazione di scala, ingresso, salone e disimpegno sono risalenti all'epoca di costruzione, sebbene ben tenuti. La pavimentazione dei vani letto è in gres porcellanato o laminato, la pitturazione delle pareti e del tetto risultano di fattura recente; mentre la lavanderia e gli infissi interni risalgono all'epoca della costruzione. La casa è contornata da un balcone su tre lati escluso il lato Nord rifinito con mattonelle in gres datate e marmo.

Il piano secondo composto da due vani ed un servizio igienico non accessibile, si presenta sotto il piano estetico con intonaco, pavimento ed infissi risalenti all'epoca di costruzione. La copertura del piano secondo è composta da un solaio in cemento armato che presenta delle infiltrazioni d'acqua piovana, mentre il piano primo è coperto da un solaio in parte utilizzato come terrazza ed in parte coperto da un tetto con travi in legno in buono stato di mantenimento.

La superficie commerciale del cespite è **200,76 mq**.

L'intera struttura del fabbricato dal piano cantinato al piano secondo è stata realizzata in cemento armato negli anni 80. Non esiste condominio, trattandosi di comproprietari. L'edificio è in una zona prossima al porto di Riposto, il prospetto Sud-Est si trova in un tratto

Dott. Ing. Mario Antonio Ferlito
Via Siena n°4 – 95128 Catania (CT)
contatti: 095436233 cell 3286682234

pec: marioantonio.ferlito@ingpec.eu email:info@studioferlitoweb.it

urbano composto da un incrocio di strade e da una piazzetta, che lo valorizzano e rendono molto visibili le vetrine del negozio.

I cespiti risultano censiti al N.C.E.U. di Catania, Comune di Riposto, al foglio 1, part.1250 sub 4 cat C/1 classe 2 consistenza 125 mq rendita 2104,56 ; e al foglio 1, part 1250 sub 6 cat A/2 classe 6 vani 8, sup. catastale mq 200, escluse aree scoperte mq 180, rendita € 619,75 in ditta _____ nato a Mascali il _____

proprietà per $\frac{1}{4}$ in regime di comunione di beni con _____
_____ nata a Piedimonte Etneo il _____
proprietà per $\frac{1}{4}$ in regime di comunione di beni con _____
_____ nata a Piedimonte Etneo il _____
proprietà per $\frac{1}{4}$ in regime di separazione di beni ;
proprietario per per $\frac{1}{4}$

m. determini il valore di mercato 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;

In questo paragrafo si calcola il valore venale attuale del cespite, ovvero il giusto prezzo che avrebbe l'immobile in una libera contrattazione di compravendita.

Tale valore viene determinato sulla base di quanto esposto nella parte descrittiva della presente consulenza ovvero tenendo conto di tutti quegli elementi che concorrono alla determinazione del valore del

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Mario Antonio Ferlito
Via Siena n°4 – 95128 Catania (CT)
contatti: 095436233 cell 3286682234

pec: marioantonio.ferlito@ingpec.eu email:info@studioferlitoweb.it

cespite quali sito, superficie, condizioni di manutenzione e grado di appetibilità commerciale.

I prezzi unitari sono determinati sulla base sia di indagine di mercato svolta sui luoghi sia tenendo conto dei valori acquisiti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate.

Si adottano per l'alloggio la stima *a superficie commerciale, a vano utile ed a reddito*, mentre per il negozio solo i criteri *a superficie commerciale ed a reddito*.

Cespite pignorato –Locale a negozio con annessi accessori in Riposto (CT) con ingresso da via Gramsci n.213-215-217 .

Stima a superficie commerciale

In base a quanto prima scritto al cespite può attribuirsi un valore commerciale di zona pari ad €1.325,00/mq corrispondente al valore massimo dei parametri rilevati dall'Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio (cfr. all. 20) nel primo semestre del 2018. Si determina: $\text{mq } 147,35 \times \text{€ } 1.325,00/\text{mq} = \text{€ } 195,238$ sup commerciale

Stima a capitalizzazione di reddito

In base ad un raffronto fra i parametri medi desunti dall'Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate ed i prezzi di mercato nella zona, il prezzo equo di affitto si può determinare in €1000,00 mensili per un reddito annuo di €12.000,00.

Detraendo da tale cifra il 25% per oneri fiscali e manutenzione e capitalizzando il predetto importo al 3,00 % si ottiene una stima a capitalizzazione di reddito pari ad €300.000,00.

Valore medio

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Mario Antonio Ferlito
Via Siena n°4 – 95128 Catania (CT)
contatti: 095436233 cell 3286682234

pec: marioantonio.ferlito@ingpec.eu email:info@studioferlitoweb.it

La media dei due precedenti valori, calcolati con criteri diversi, fornisce il più probabile prezzo di mercato del cespite, pari ad € **247.619,00**. Approssimato a 250.000,000

Tale valutazione è stata effettuata tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e della circostanza che in sede di vendita va effettuata almeno una offerta minima in aumento.

Cespite pignorato Appartamento per civile abitazione in Riposto (CT) con ingresso da via Circumvallazione n.23/A

Stima a superficie commerciale

In base a quanto prima scritto al cespite può attribuirsi un valore commerciale di zona pari ad € 1000,00/mq corrispondente al valore massimo dei parametri rilevati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (cfr. all. 19) nel primo semestre del 2018.

Si determina: mq 200,76 x €1000,00/mq = €200.760,00

Stima a vano utile

L'immobile può considerarsi composto da n. 5 vani utili ed accessori.

In base ad indagini di mercato nella zona ed alle specifiche condizioni del cespite, si può determinare il valore di € 40.000,00/vano, per cui si calcola: vani 5 x € 40.000,00/vano = € 200.000,00

Stima a capitalizzazione di reddito

In base ad un raffronto fra i parametri medi desunti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed i prezzi di mercato nella zona, il prezzo equo di affitto si può determinare in €662,50 mensili per un reddito annuo di €7950,09.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Mario Antonio Ferlito
Via Siena n°4 – 95128 Catania (CT)
contatti: 095436233 cell 3286682234
pec: marioantonio.ferlito@ingpec.eu email:info@studioferlitoweb.it

Detraendo da tale cifra il 25% per oneri fiscali e manutenzione e capitalizzando il predetto importo al 3,00 % si ottiene una stima a capitalizzazione di reddito pari ad €198.752,40.

Valore medio

La media dei tre precedenti valori, calcolati con criteri diversi, fornisce il più probabile prezzo di mercato del cespite, pari ad € **200,000,00**.

Tale valutazione è stata effettuata tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e della circostanza che in sede di vendita va effettuata almeno una offerta minima in aumento.

m. indicare l'opportunità di procedere alla vendita in un 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;

L' immobile, oggetto di stima, è unico ed il valore da assegnare al lotto è il seguente:

n. indicare l'opportunità di procedere alla vendita in un 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;

Gli immobili, oggetto di stima, possono essere venduti anche separatamente, ed in ogni caso riguardo al locale a negozio bisogna ripristinare il solaio dove si trova la scala (per un costo presunto di € 5.000,00 da detrarre al valore del cespite).

Dott. Ing. Mario Antonio Ferlito
Via Siena n°4 – 95128 Catania (CT)
contatti: 095436233 cell 3286682234

pec: marioantonio.ferlito@ingpec.eu email:info@studioferlitoweb.it

**Cespite pignorato Locale a negozio con annessi accessori in
Riposto (CT) con ingresso da via Gramsci n.213-215-217 .**

€250.000,00

**Cespite pignorato – Appartamento per civile abitazione in
Riposto (CT) con ingresso da via Circumvallazione n.23/A**

€200.000,00

*n. allegare 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 acquisire la planimetria catastale dei
fabbricati;*

I luoghi sono ben visibili nelle foto allegate dalla n. 1 alla n16 (cfr.
all. 14).

*o. accertare, 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;
precisare in particolare se il bene risulti comodamente
divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che
potrebbero essere separate a favore della procedura;*

Da quanto risulta dagli atti i debitori esecutati sono proprietari per
1000/1000 del cespite pignorato.

*p. nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota**
predisporre un progetto di divisione in natura tenendo conto
delle singole quote dei comproprietari. A tal fine individuare
lotti omogenei, senza necessariamente frazionare alcun bene
in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere*

Dott. Ing. Mario Antonio Ferlito
Via Siena n°4 – 95128 Catania (CT)
contatti: 095436233 cell 3286682234

pec: marioantonio.ferlito@ingpec.eu email:info@studioferlitoweb.it

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, quantomeno, al valore più prossimo. Nel formare le porzioni il CTU dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le part risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Il bene pignorato non rientra nelle caratteristiche del paragrafo.

ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente consulenza:

- All. 01 - Giuramento;
- All. 02 – Comunicazione alle parti;
- All. 03 – Comunicazione alle parti PEC;
- All. 04 – Ricevuta di consegna PEC;
- All. 05 – Comunicazione Avv. PEC;

*Dott. Ing. Mario Antonio Ferlito
Via Siena n°4 – 95128 Catania (CT)
contatti: 095436233 cell 3286682234*

pec: marioantonio.ferlito@ingpec.eu email:info@studioferlitoweb.it

- All. 06 – 2° Comunicazione alle parti;
 - All. 07 – Comunicazione alle parti PEC;
 - All. 08 – Ricevuta di consegna PEC;
 - All. 09 – Comunicazione alle parti PEC;
 - All. 10 – Ricevuta di consegna PEC;
 - All. 11 – Raccomandate;
 - All. 12 – Ricevute delle racc.;
 - All. 13 – Verbale operazioni peritali;
 - All. 14 – Foto dei luoghi;
 - All. 15 – Visura e planimetria del negozio;
 - All. 16 – Visura e planimetria dell' abitazione;
 - All. 17 – Planimetria dello stato dei luoghi;
 - All. 18 – Agibilità - Abitabilità;
 - All. 19 - Agenzia Entrate - Banca dati delle quotaz. Imm. - abitazione
 - All. 20 - Agenzia Entrate - Banca dati delle quotaz. Imm. - negozio
- Tanto dovevasi con riferimento al mandato conferito.

Catania, lì

IL C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

