



TRIBUNALE DI CATANIA



SEZIONE SESTA CIVILE



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

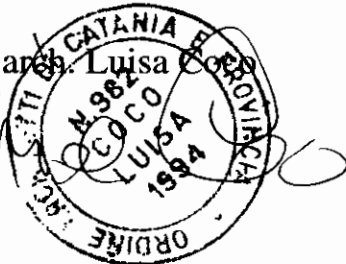


N. 840/08 Reg. Gen. Esec. Imm.



G.E.: Dott.ssa Rosalia Montineri

C.T.U.: dott. arch. Luisa Coco



ASTE GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI CATANIA
- SEZIONE SESTA CIVILE-

Relazione tecnica del C.T.U. dott. arch. Luisa Coco nella causa iscritta al ruolo n.

840/2008

Durante l'udienza del 21/04/2010 il G. E., dott.ssa Rosalia Montineri, nominava la sottoscritta Luisa Coco, iscritta all'ordine degli architetti della provincia di Catania al n. 982, con studio in Misterbianco; CT, Via Stella Alpina, 12, esperto nel procedimento di cui in epigrafe, concedendo gg 120 per il deposito. Durante l'udienza, la scrivente sottoscriveva il verbale di giuramento di rito ed il Giudice le conferiva il seguente mandato:

- 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 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;*
- c. accerti l'esatta provenienza del bene, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d. precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*

- e. accerti se il bene immobile risulti o meno accatastato, provvedendo in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g. Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia e in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una determinazione precisa; precisi se esistano procedure amministrative e sanzionatorie;
- i. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone praticato, la sua congruità e la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- j. evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno

edificabile, coltivato o bosco, etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, etc.);

k. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;

l. 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;

m. alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

n. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota sottoposta a pignoramento, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate in favore della procedura;

o. accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'I.V.A., fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in

particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

p. 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 note di trascrizione), 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.

1. CENNI SUL PROCEDIMENTO

Premesso che,

- i debitori hanno stipulato contratto di finanziamento fondiario ai sensi dell'art. 38 e seguenti del D.lgs n. 385/93 ed ai sensi del D.P.R. n. 601/1973 con il creditore;
- in data 19/06/2008 gli è stato notificato atto di precetto, col quale si intimava di pagare la complessiva somma di €. 87.481,15 oltre spese ed interessi moratori;
- i debitori ad oggi non hanno provveduto al pagamento di quanto dovuto;

tutto ciò considerato, sono stati sottoposti a pignoramento immobiliare i seguenti cespiti di proprietà degli stessi debitore in ragione di 1/2 indiviso ciascuno, gravato da ipoteca iscritta presso l'Agenzia del Territorio il 17/12/2003 ai nn. 51492/9.002:

- 1) casa di abitazione in villino in Misterbianco via Dottor Gianni Marchese, 5 c/da Ficarelli, al piano terra, composta di salone, n. 4 camere, cucina ed accessori, con terreno a corte di pertinenza, distinta al N.C.E.U. di Misterbianco fg 4 p.lla 178;

Il tutto con ogni accessione, pertinenza, miglioria e diritto sui corpi comuni, tutto incluso e nulla escluso.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data 15/07/2010 alle ore 09,30, previo avviso alle parti tramite fax e A.R. n.136462960155, regolarmente ricevuti, la scrivente eseguiva un accesso sui luoghi, in Misterbianco, CT, via Dottor Gianni Marchese, 5 c/da Ficarelli, alla presenza di entrambi i debitori eseguiti. La sottoscritta procedeva alla ricognizione visiva ed al rilievo fotografico dei locali, prendendo appunti su fogli a parte. Alle ore 11,00 le operazioni venivano concluse con la redazione del verbale, che si allega alla presente, (vedasi all. n. 7).

Le risultanze ottenute vengono rassegnate nel presente elaborato, corredate dalla documentazione necessaria

3. DATI DEGLI IMMOBILI

3.1 Ubicazione: Comune di Misterbianco, CT, via Dottor Gianni Marchese, 5 c/da Ficarelli.

L'immobile pignorato è un fabbricato di tipo isolato, villa unifamiliare, ad una sola elevazione fuori terra.

Il fabbricato è ubicato alla periferia nord/ovest del territorio misterbianchese quasi al confine con i comuni di Camporotondo Etneo e Belpasso, in zona nota come Piano Tavola. Le tipologie costruttive al suo intorno sono costruzioni in distacco sia rispetto agli allineamenti stradali che agli altri immobili, trattasi prevalentemente di piccoli

condomini o case singole ad una, due e/o tre elevazioni fuori terra tutte con aree a verde di pertinenza esclusiva.

3.2 Caratteristiche sommarie:

L'immobile oggetto della presente relazione è una casa unifamiliare in villino, ad una sola elevazione fuori terra composta di salone, quattro camere, cucina ed accessori, con terreno a corte di pertinenza;

3.3 *Data della costruzione:* la villetta è stata realizzata in due momenti diversi, la prima parte è stata ultimata nel 1980 ed alcuni anni dopo è stata ampliata, così come si evince dalle domande di sanatoria presentate da uno dei debitori, (vedasi all. n. 5).

4. IMMOBILE

↓ Lotto Unico

4.1 *Dati catastali:* al N.C.E.U. di Misterbianco (CT), al fg 4 p.lla 178, di proprietà degli stessi debitore in ragione di 1/2 ciascuno indiviso;

4.2 Confini:

a Nord : con altra ditta;

ad Est : con altra ditta;

a Sud : con via Dottor Gianni Marchese;

ad Ovest : con altra ditta.

Salvi altri più veri e precisi confini.

4.3 *Provenienza:* l'immobili di cui trattasi risulta di proprietà dei debitori eseguiti, in quota 1/2 ciascuno in virtù dell'atto di compravendita del 04/06/1980 rep. 419 raccolta 150, (vedasi All. n.4).



4.4 *Stato abitativo*: in atto l'immobile risulta abitato dagli esecutati.

4.5 *Descrizione dell'immobile*: Trattasi di una villetta unifamiliare della superficie coperta di circa metri quadrati 130 su un unico livello con corte esclusiva di circa mq 700. L'immobile si presenta rifinito in tutte le sue parti ed è utilizzato dai debitori esecutati come abitazione principale.

La planimetria catastale coincide con il reale stato di fatto riscontrato dalla scrivente, ad eccezione dell'orientamento cardinale; infatti nel catastale il Nord viene indicato là dove in realtà vi è l'Ovest.

Al lotto si ha accesso dalla via Dottor Gianni Marchese, traversa della più nota via Ficarelli.

L'ingresso alla proprietà è consentito sia grazie alla presenza di un cancello carrabile che mediante un cancello pedonale, entrambi esposti a sud sulla via Dottor Gianni Marchese, (Vedasi all. 3 foto 1/2).

Pur non possedendo un garage per le macchine l'accesso carrabile permette di utilizzare un'ampia area a posteggio auto, (Vedasi all. 3 foto 4).

L'area esterna che circonda l'intero fabbricato si presenta in parte pavimentata, in parte trattata con battuto di cemento e la parte maggiore adibita a giardino, ove trovano posto sia alberi da frutto, prevalentemente agrumi, che alberi ed arbusti ornamentali.

Lungo il muro di confine est si trovano un piccolo fabbricato in muratura, non catastato ed utilizzato come ricovero attrezzi, e poco distante un pollaio in struttura metallica e muratura, (Vedasi all. 3 foto 7).

Il corpo di fabbrica per civile abitazione è stato realizzato in due tempi diversi, *vedasi a tal riguardo le domande di sanatoria All. 5 :*

- ✓ dapprima si sono realizzati circa mq 60, che coincidono con l'area più a sud, ove trovano posto: un bagno, oggi privo di illuminazione naturale, una cameretta, che si affaccia ad est, l'ingresso principale, in zona quasi baricentrica, e due camere, di cui una allineata con l'ingresso ed una in posizione più avanzata; l'ingresso e le due camere godono di esposizione a sud, ad eccezione di una camera che usufruisce anche dell'esposizione ad est; quest'ultima stanza di fatto è utilizzata come ingresso secondario e cucina, (*Vedasi all. 3 foto 9/12*);
- ✓ successivamente si è proceduto all'ampliamento del vecchio corpo lungo il prospetto nord realizzando ulteriori mq 70 circa, adibiti a salone, esposto sia a sud che ad ovest, una camera, la cucina, entrambe con esposizione a nord, il bagno ed il grande disimpegno che serve in ogni suo lato i vari ambienti della casa ed è collegato con l'ingresso principale, (*Vedasi all. 3 foto 13/17*); Il fabbricato possiede anche una piccola lavanderia il cui ingresso è consentito solo dal prospetto est.

L'intera ala nuova, insieme all'ingresso ed alla camera ad esso attigua lato ovest, sono pavimentati con ceramica delle dimensioni 33 * 33, pavimento diverso per tipo e dimensioni a quello del restante appartamento. Il bagno dell'ala vecchia presenta pavimento variegato, a causa di piccoli lavori di manutenzione, comunque esso è prevalentemente uguale alle piastrelle, dimensioni cm 20*25; tale bagno è arredato

con vaso, bidet e lavandino oltre ad avere lo scarico per la lavatrice. Il bagno dell'ala nuova, invece, è arredato con i quattro pezzi sanitari, ovvero: vaso, bidet, lavandino a colonna e vasca da bagno, il pavimento così come le piastrelle hanno dimensioni cm 20*25. Anche la cucina dell'ala nuova ha pavimento diverso, ovvero cm 25*25, e presenta piastrelle su tutte e quattro le pareti sino ad un'altezza di circa cm 200; mentre la cucina/ingresso secondario dell'ala vecchia presenta piastrelle solo su una parete. Nella lavanderia trova posto una tinozza e la doccia, qui il pavimento è uguale per dimensione e tipo alle piastrelle le cui dimensioni sono cm 20*25, (Vedasi all. 3 foto 18);

Le pareti delle camere hanno carta da parati ad eccezione del disimpegno ove vi è il plastico ed i tetti sono rifiniti con tempera.

Gli infissi esterni, ad eccezione del portoncino d'ingresso che è in ferro, sono in alluminio anodizzato e possiedono avvolgibili di plastica.

Gli infissi interni sono in legno tamburato.

L'immobile non possiede impianto di riscaldamento.

Le terrazze ed i balconi sono pavimentate con grès porcellanato, cm 25*36, mentre le ringhiere sono in ferro. (All. 3 foto n. 3, 6 e 8).

Tutti gli ambienti si affacciano su balconi, terrazze, corte e/o giardino.

L'immobile si presenta in ottime condizioni.

4.6 *Conformità alle norme in materia urbanistico-edilizia:* l'immobile è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e per tale ragione sono state presentate due domande di sanatoria ai sensi della L. 47/85 una per il fabbricato originario, prot.

n 22892 del 06/09/1986 e l'altra per l'ampliamento in data 30/06/1987 prot. n. 2370.

Dette pratiche risultano al momento ancora inevase; alle domande sono allegati solo l'attestazione dei versamenti e la dichiarazione sostitutiva di atto notorio, (vedasi All.n. 5).

Al fine del completamento dell'iter tecnico amministrativo bisogna presentare tutta la documentazione inerente la richiesta di concessione edilizia in sanatoria, versare le somme relative al conguaglio, al costo di costruzione ed agli oneri di urbanizzazione, nonché la documentazione inerente l'abitabilità dello stabile, (vedasi All.n. 5).

4.7 Formalità da cancellare: la formalità da cancellare con il decreto di trasferimento è l'atto di pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari: trascrizione n°58056/37130 del 13/10/2008 a favore del creditore, (vedasi All. n. 1).

4.8 Ricorso per intervento ex art. 499 c.p.c.: Alla procedura avviata dal creditore precedente si aggiunge quella promossa da altro creditore, il quale a seguito del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bologna in data 01/03/2008 munito di formula esecutiva giusto decreto di esecutorietà emesso in data 11/11/2008, è stato ammesso a partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita degli immobili oggetto di espropriazione per il soddisfacimento del proprio credito, risultante da titolo esecutivo di €. 49.044,16, oltre gli interessi di mora dal 20/11/2008 alla data del decreto di trasferimento degli immobili oggetto della vendita, nonché le spese, competenze ed onorari.

5. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE



Per poter giungere ad una valutazione più prossima al reale valore di mercato si ritiene di procedere con due diversi metodi di stima: valutazione per capitalizzazione del reddito, valutazione per comparazione.

Esaminiamo nel dettaglio i vari metodi:

5.1 Valutazione per capitalizzazione del reddito

Questo metodo estimativo si basa sul presupposto che il valore di un immobile è direttamente proporzionale al reddito che genera secondo una formula del tipo:

$$V = R \times K$$

Dove:

V = valore dell'immobile;

R = reddito netto;

K= 1/i;

i = tasso di capitalizzazione.

↳ Lotto "Unico"

Il reddito lordo presunto considerate le condizioni generali dell'immobile e la sua ubicazione potrebbe essere di €. 8.400,00/ annuo.

Per ottenere il reddito netto bisogna detrarre dal reddito lordo tutte le spese reali e presunte, quali manutenzione, tasse, ecc.; che possono forfetariamente assumersi pari al 30% del reddito;

-Reddito annuo lordo presunto €. 8.400,00

-A detrarre il 30% per spese € 2.520,00

-Reddito annuo netto presunto € 5.880,00

Il saggio di capitalizzazione varia dal 3% al 6% ed è influenzato da una serie di fattori che lo abbassano o lo aumentano, facendo rispettivamente crescere o diminuire il valore dell'immobile.

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare da valutare si può applicare un tasso di capitalizzazione pari al 3%

$$V = 1/3\% \times \text{€}5.880,00 = \text{€}196.000,00$$

5.2 Valutazione per comparazione

Con questo metodo si arriva alla determinazione di un valore unitario, solitamente a vano o a mq, per comparazione con i prezzi di compravendita di immobili con caratteristiche simili.

In particolare, da valori di mercato reali (cioè rilevati) si determina un valore di mercato probabile modellato sulle caratteristiche del bene da stimare attraverso l'utilizzo di una serie di coefficienti correttivi; detti coefficienti, sono riportati in letteratura e sono desunti attraverso fonti dirette, elaborazioni comparate ed elaborazioni statistiche di dati eseguiti da Enti (ISTAT, Camere di Commercio, Università) ed altre autorevoli società e studi professionali che trattano l'elaborazione di dati statistici ai fini dell'estimo.

Per semplicità nell'applicare i coefficienti si è utilizzato come parametro la superficie commerciale, ragguagliata ai vani principali, è precisamente:

I vani principali dell'immobile, (ad es. le camere, la cucina, i bagni, i disimpegno, i ripostigli, i saloni) sono considerati al 100% della superficie effettiva comprensiva dei muri perimetrali e divisori interni, nonché di

eventuali scale interne di uso esclusivo. Sono di norma escluse le superfici dei pianerottoli e delle scale a livello dell'appartamento;

- I balconi, terrazze e le corti ed i giardini sono considerati al 10%;

Per determinare il valore commerciale unitario medio di zona si è fatto riferimento ai dati statistici forniti dall'Agenzia del Territorio e relativi ai valori unitari massimo e minimo di compravendita di immobili aventi destinazione ed ubicazione simili agli immobili in esame; tali dati sono desunti dai vari uffici di conservatoria e catasto ed elaborati su scala provinciale, comunale e di zona.

Partendo dai dati forniti dall'Agenzia del Territorio

Risultato interrogazione: Anno 2009 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: MISTERBIANCO

Fascia/zona: Periferica/AREE PERIFERICHE NORD- OVEST C.DE PIANO TAVOLA- SANTA CHIARA- FICARELLI - VAZZANO- S. ROCCO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1400	L	3,6	5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	1000	L	2,8	3,8	L
Autorimesse	NORMALE	600	850	L	2,4	3,5	L
Box	NORMALE	750	1100	L	3,1	4,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1050	1500	L	3,5	5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

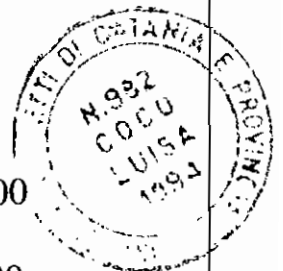
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

e riferiti alla quotazione a metro quadrato a Misterbianco e confrontandolo con i prezzi di mercato individuati dall'esperienza che guida il perito ad identificare dei valori prendendo in esame anche la presenza o meno delle caratteristiche comode o scomode del fabbricato e delle sue peculiarità, la scrivente ritiene equo individuare per gli immobili il valore di: €/mq € 1.200,00 per i vani principali.

Il valore di mercato dell'immobile, moltiplicando, a seconda dei casi, per il coefficiente di cui sopra è quindi il seguente:

★ **Lotto "Unico"**

abitazione mq 130 * € 1.200,00 =	€ 156.000,00
area esterna mq 700* € 1.200,00 *0,10 =	€ 84.000,00
Totale.....	€ 240.000,00



5.3 Confronto fra i due metodi utilizzati:

Riepilogando i valori ottenuti con i due metodi utilizzati si ha:

★ **Lotto "Unico"**

- per capitalizzazione:	€ 196.000,00
- per comparazione edifici:	<u>€ 240.000,00</u>

SOMMANO

€. 436.000,00

€. 436.000,00/ 2 = €. **218.000,00**

5.4 Calcolo spese per regolarizzazione edilizia:

Al valore ottenuto al punto precedente la scrivente ritiene doveroso, trattandosi d'immobili realizzati in assenza di concessione edilizia, detrarre le spese necessarie per la loro regolarizzazione sotto il profilo tecnico /amministrativo. Sulla scorta dei documenti rilasciati dall'U.T. di Misterbianco, (Vedasi all. 5), si sono ipotizzate le seguenti spese necessarie al fine dell'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria e dell'abitabilità:

- | | |
|---|------------------|
| 1) Versamenti da effettuare a favore del Comune, a forfait..... | €. 3.000,00 |
| 2) Registrazione concessione edilizia, a forfait | €. 350,00 |
| 3) Certificato d'idoneità statica quota parte, si prevede..... | €. 1.500,00 |
| 4) Pratica tecnico/amministrativa, a forfait..... | €. 2.000,00 |
| 5) Pratica per rilascio dell'abitabilità, si presume..... | €. 3.000,00 |
| 6) Imprevisti | €. <u>650,00</u> |

Sub Totale

€.10.500,00

Salvo eventuale conguaglio ed interessi di mora

Ricapitolando:

Valore dell'immobile €. 218.000,00

Spese €. 10.500,00

Valore dell'immobile €. **207.500,00**

Dicasi euro duecentosettemilaecinquencento/00



6 I.V.A. e INVIM: il trasferimento degli immobili pignorato non è soggetto al pagamento dell'I.V.A. in quanto non risulta che il debitore esecutato svolga attività di impresa costruttrice, inoltre ai sensi del D.M. 7 gennaio 1950 e successive modifiche ed integrazioni, l'immobile di cui trattasi non ha le caratteristiche di abitazione di lusso. I dati necessari per la dichiarazione INVIM sono i seguenti:

☞ casa di abitazione in villino in Misterbianco via Dottor Gianni Marchese, 5 c/da Ficarelli, al piano terra, composta di salone, n. 4 camere, cucina ed accessori, con terreno a corte di pertinenza, distinta al N.C.E.U. di Misterbianco fg 4 p.lla 178;

Il tutto con ogni accessione, pertinenza, miglioria e diritto sui corpi comuni, tutto incluso e nulla escluso.

7. CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami e ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, resto a Vostra disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Allegati:

- n. 1: Visura ipotecaria;
- n. 2: Visura catastale e planimetrie catastale in scala 1:200;
- n. 3: Documentazione fotografica esterna ed interna;
- n. 4: Copia atto di compravendita;
- n. 5: Copia documenti rilasciati dall' U.T.C.,

L'esperto d'ufficio

Dott. arch. Luisa Coco





n. 6: Comunicazione sopralluogo e telegramma.;



n. 7: Verbale di sopralluogo;

n. 8: numero due copie su supporto digitale (CD).

