

**TRIBUNALE DI CATANIA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SESTA SEZIONE CIVILE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FRANCESCO LENTANO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE: N° 84/2018

Promossa da Dobank S.p.A. – Unicredit S.p.A.

Nei confronti di:



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

CTU: ING. MICHELE DI GREGORIO

VIA UGHETTI, 59

95124 CATANIA

Email: micheledigregorio@email.it

Email PEC: michele.digregorio@ingpec.eu

Cell. 347/6632488

# INDICE

|   |         |
|---|---------|
| 1) Premesse .....                                       | pag. 03 |
| 2) Espletamento del Mandato – Risposta ai quesiti ..... | pag. 04 |
| Risposta quesito a .....                                | pag. 04 |
| Risposta quesito b .....                                | pag. 06 |
| Risposta quesito c .....                                | pag. 06 |
| Risposta quesito d .....                                | pag. 06 |
| Risposta quesito e .....                                | pag. 07 |
| Risposta quesito f .....                                | pag. 07 |
| Risposta quesito g .....                                | pag. 09 |
| Risposta quesito h .....                                | pag. 10 |
| Risposta quesito i .....                                | pag. 10 |
| Risposta quesito j .....                                | pag. 12 |
| Risposta quesito k .....                                | pag. 13 |
| Risposta quesito l .....                                | pag. 14 |
| Risposta quesito m .....                                | pag. 18 |
| Risposta quesito n .....                                | pag. 20 |
| Risposta quesito o .....                                | pag. 20 |
| Risposta quesito p .....                                | pag. 21 |
| Risposta quesito q .....                                | pag. 21 |
| 3) Scheda riepilogativa .....                           | pag. 22 |
| 4) Allegati .....                                       | pag. 23 |
| 5) Attestazione di invio alle parti .....               | pag. 24 |

## 1 - Premesse

Il sottoscritto Dott. Ing. Michele Di Gregorio con decreto di nomina dell'ill.mo Giudice Dott. Francesco Lentano, presso il Tribunale Civile di Catania, notificato a mezzo PEC in data 11/11/2018, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa promossa da Dobank S.p.A nei confronti di [REDACTED] (cfr. Allegato1). La superiore nomina, di fatto, veniva notificata al sottoscritto (in seconda nomina) successivamente a mezzo PEC del 09/08/2019 (cfr. Allegato 2), per cui, in pari data, lo stesso accettava l'incarico prestando il giuramento di rito e contestualmente procedeva al ritiro del fascicolo contenente gli atti della procedura esecutiva immobiliare (cfr. Allegato 3).

Verificata la completezza documentale degli atti contenuti nel fascicolo di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., lo scrivente fissava in data 06/09/2019 l'inizio delle operazioni peritali sui luoghi siti in Catania, Via delle Gemme 131, previa comunicazione alle parti a mezzo raccomandata A/R e PEC (cfr. Allegato 4). Alla data fissata, recatosi sui luoghi, il sottoscritto ha ritenuto opportuno sospendere temporaneamente le operazioni peritali, in quanto le condizioni dei luoghi risultavano in contrasto rispetto a quanto rilevato nella documentazione in atti. Infatti, confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale, preventivamente acquisita per via telematica (Cfr. Allegato 10), lo scrivente rilevava modifiche sostanziali che interessano anche parti strutturali del bene pignorato, consistenti nella fusione di due proprietà, in ditta agli esecutati, collocate al terzo ed al quarto ed ultimo piano dell'edificio condominiale di cui fanno parte. Pertanto lo scrivente ha ritenuto essenziale riprendere le operazioni peritali in data 04/10/2019 previo avviso alle parti mediante raccomandate a/r e PEC (cfr. Allegati 5).

Successivamente, in data 09/01/2020 a mezzo PEC lo scrivente ha chiesto ed ottenuto una proroga, dall'Ill.mo Giudice Dott. Lentano, al fine di recuperare la documentazione richiesta ai debitori esecutati necessaria per la redazione della perizia di stima (cfr. Allegato 7).

Il CTU eseguiva presso gli uffici competenti di seguito riportati le indagini necessarie all'espletamento del mandato in ogni sua parte, consultando e/o richiedendo la documentazione sottoelencata:

**Comune di Catania – Direzione Urbanistica e Gestione del territorio – Servizio Condo Edilizio e Antiabusivismo:** Richiesta di Accesso agli Atti del 07/10/2019 per mezzo PEC prot. 352983 - Consultazione di pratiche edilizie in data 07/11/2019 (Domanda di Sanatoria per opere ad uso residenziale - MOD. 47/85 Pratica n.15104 Prot. n. 50652 del 28/08/1986) e ritiro copie ritenute necessarie in carta semplice (cfr. Allegato 8)

**Comune di Catania – Direzione Urbanistica e Gestione del territorio:** Richiesta del certificato di destinazione urbanistica del 25/09/2019 Prot. n.335968 (Cfr. Allegato 9);

**Agenzia delle Entrate – Portale Sister –** Acquisizione di: a) planimetria catastale; b) elaborato planimetrico; c) estratto di mappa [ a);b);c) (cfr. Allegato 10)]; d) Visura storica (Cfr. Allegato 11).

Tutto ciò premesso, il sottoscritto redigeva la presente relazione di consulenza tecnica

## **2. ESPLETAMENTO DEL MANDATO - RISPOSTA AI QUESTITI**

In ottemperanza a quanto disposto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Lentano nel Verbale di Conferimento d'Incarico di Stima, il CTU risponde ai seguenti quesiti:

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

Dall'esame degli atti rilevati presso l'agenzia delle Entrate, con particolare riferimento alla documentazione catastale (Visura storica, planimetria ed elaborato planimetrico) in uno ai sopralluoghi effettuati e alla documentazione prodotta in atti, si rileva che il bene oggetto della Procedura Esecutiva è ubicato nel territorio del Comune di Catania in Via delle Gemme 131 (frazione San Giorgio), censito al N.C.E.U. del Comune di Catania con i seguenti identificativi catastali: Foglio 102, Particella 163, Subalterno 7, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 4,5 vani, Sup. catastale totale: 91 mq, Sup. catastale totale escluso aree scoperte: 87 mq, Rendita Catastale Euro 418,33 (cfr. Allegato 11).

Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento per civile abitazione situato al piano terzo di un edificio condominiale costituito da 4 elevazioni fuori terra, privo di ascensore, con accesso pedonale dal vano scala posto al civico 131 della pubblica Via delle Gemme; esso confina a Nord-Ovest con il vano scala condominiale e con altra proprietà; a Nord-Est con la pubblica Via delle Gemme; a Sud-Est con altro edificio in aderenza esterno al condominio; a Sud-Ovest con cortile interno/area antistante altro edificio.

Dai sopralluoghi effettuati si riscontrano alcune differenze tra le superfici dei locali misurate in sito e quelle rilevate nella planimetria catastale, quest'ultima conforme alla documentazione presente presso gli uffici tecnici competenti.

Si rileva, inoltre, un foro nel soffitto del locale salone/ingresso allo scopo di unire due proprietà (fusione), entrambe in ditta agli esecutati, collocate al terzo piano ed al quarto ed ultimo piano dell'edificio condominiale di cui fanno parte.

Le suddette proprietà si distinguono in: a) appartamento per civile abitazione posto al terzo piano, identificato al N.C.E.U. del Comune di Catania al Foglio 102, Particella 163, subalterno 7; b) porzione di terrazza (lastrico solare di proprietà esclusiva degli esecutati) posta al quarto ed ultimo piano soprastante ed omotetica rispetto all'appartamento di cui al punto a), identificata al N.C.E.U. del Comune di Catania al Foglio 102, Particella 163, subalterno 9 (oggi subalterno 13). Dall'esame della documentazione relativa all'atto di compravendita riferito alle due proprietà (cfr. Allegato 14), si evince che queste sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Catania con identificativi catastali differenti ed in particolare, la proprietà di cui al punto b) non è considerata pertinenza della proprietà di cui al punto a).

Per quanto sopra, il bene oggetto della procedura esecutiva è rappresentato esclusivamente dall'unità immobiliare relativa all'appartamento di cui al punto a).

Allo stato, le difformità rilevate in loco sono riconducibili a due interventi edili di manutenzione, di seguito elencati, che hanno generato variazioni alle originarie condizioni del bene pignorato:

- 1) modifiche relative alle divisioni interne dei locali costituenti l'immobile pignorato, eseguite mediante l'abbattimento di alcune pareti interne non portanti e realizzazione di un locale lavanderia all'interno del locale cucina (cfr. Allegato 13);
- 2) apertura di forma rettangolare ricavata sul soffitto del locale salone dell'appartamento oggetto di pignoramento allo scopo di unire l'appartamento anzidetto con il superiore terrazzo posto al piano 4° (ultimo piano) di proprietà

dei debitori esecutati, mediante una scala autoportante già collocata in sito (cfr. Allegato 12 - FOTO n.8;9;13).

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione sono corretti. Infatti, il pignoramento ha colpito quote spettanti ai debitori esecutati nella misura di ½ ciascuno.

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

Le indagini condotte presso gli uffici competenti, confermano che l'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà in capo ai debitori esecutati, giusto atto di vendita del 29/11/2005, rogato dal Notaio Giovanni Vigneri di Catania, repertorio n. 74123, raccolta n. 24605, trascritto il 30/11/2005 - registro generale n. 78045, registro particolare 41179 (cfr. Allegati 14;20). I debitori esecutati risultano coniugati in regime di separazione dei beni (cfr. Allegato 19).

**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.**

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate per via telematica dallo scrivente CTU, presso il portale Sister dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania

(cfr. Allegato 20), nel ventennio antecedente alla data del pignoramento, periodo compreso tra il 15/03/1998 ed il 15/03/2018, relative all'immobile identificato in catasto fabbricati al Foglio 102 Particella 163 Subalterno 7, appartamento sito al piano terzo dell'edificio condominiale sito in Via delle Gemme n.131 Catania, si è accertato quanto segue:

- L'unità immobiliare pignorata è pervenuta ai debitori eseguiti in ragione di 1/2 ciascuno giusto atto di compravendita del 29/11/2005, rogato dal Notaio Giovanni Vigneri di Catania, con repertorio n. 74123 e raccolta n. 24605, trascritto il 30/11/2005 al registro generale n. 78045 e al registro particolare n. 41179, da potere di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], per la quota 1/2 ciascuno (cfr. Allegato14);
- Al Sig. [REDACTED], coniugato in regime di comunione legale dei beni, l'immobile era pervenuto per acquisto fatto con atto del 09/10/1975 registrato a Catania il 28/03/1986 al n. 2562/3 e del verbale di conciliazione del 28/05/1986, n. cron. 4179 e n. di raccolta 2 trascritti il 14/06/1986 ai nn. 19875/15541 da potere di [REDACTED]  
[REDACTED] (cfr. Allegato 14.1).

Pertanto, l'immobile pignorato è nelle seguenti condizioni:

- Sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data del pignoramento;
- La proprietà risulta allo stato invariata.

***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.***

La documentazione prodotta in atti risulta completa al fine di procedere allo specifico accertamento.

***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.***

Con riferimento al bene oggetto di pignoramento, nel ventennio antecedente alla data del pignoramento (15/03/1998 - 15/03/2018) si rilevano le seguenti **provenienze e formalità** (cfr. Allegato 20):

**1) TRASCRIZIONE N. 78045/41179 del 30/11/2005 nascente da un atto notarile pubblico di compravendita** rogato dal Notaio Giovanni Vigneri di Catania, repertorio n. 74123, raccolta n. 24605.

A favore di: [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per la quota 1/2

Contro: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota 1/2 ciascuno;

**2) TRASCRIZIONE N. 27962/22918 del 01/06/2012 nascente dal diritto di abitazione** emessa dal Tribunale di Catania repertorio 1533 del 15/05/2012.

A favore di: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota 1/2;

Contro: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota 1/2;

Atto giudiziario - Ordinanza di assegnazione del diritto di abitazione della casa coniugale a favore di [REDACTED], per la quota di 1/2.

e le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

**3) ISCRIZIONE NN. 78046/27900 del 30/11/2005 nascente da ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo del 29/11/2005, Notaio Giovanni Vigneri di Catania, repertorio n. 74124, raccolta n. 24606

A favore di: UNICREDIT BANCA PER LA CASA s.p.a. con sede in Milano codice fiscale 13263030150;

Contro [REDACTED]

[REDACTED] debitori ipotecari per la quota di 1/2 ciascuno e [REDACTED]

[REDACTED], quale debitore non datore di ipoteca

Mutuo euro 110.000,00 durata 30 anni, ipoteca euro 220.000,00 gravante sulla seguente unità immobiliare: Comune di Catania - Foglio 102, Particella 163, Subalterno 7, situata in Via delle Gemme n° 131 - piano terzo.

**4) TRASCRIZIONE NN. 10526/7956 del 15/03/2018 nascente da verbale di pignoramento immobili** emesso dal Tribunale di Catania in data 02/01/2018, rep. 14198/2017.

A favore di: DOBANK s.p.a. con sede in Verona  
codice fiscale 00390840239

Contro: [REDAZIONE]

[REDAZIONE] nella quota di 1/2 ciascuno.

Per la seguente unità immobiliare: Catasto fabbricati Comune di Catania: Foglio 102, Particella 163, Subalterno 7, situata in Via delle Gemme n° 131 piano terzo.

***g - Provveda all'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, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria, provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario***

L'immobile oggetto di pignoramento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Catania in ditta [REDAZIONE]

[REDAZIONE] con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 102, Particella 163, Subalterno 7, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 4,5 vani, Sup. catastale totale: 91 mq, Sup. catastale totale escluso aree scoperte: 87 mq, Rendita Catastale Euro 418,33 (cfr. Allegato 11).

Dal confronto della documentazione rilevata in atti con quella reperita presso gli uffici tecnici competenti, si evince la rispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, tuttavia la planimetria rilevata allo stato di fatto è difforme, rilevando una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché la realizzazione di un foro rettangolare eseguito sul soffitto dell'appartamento pignorato al fine di unire (fusione)

l'appartamento con la superiore terrazza di proprietà degli esecutati. Le variazioni degli spazi interni consistono in: a) abbattimento di alcune pareti non portanti che in origine dividevano il salone dall'ingresso e dal corridoio; b) realizzazione di un locale lavanderia ricavato all'interno del locale cucina (Cfr. Allegato 13). Tali variazioni violano le norme igienico sanitarie; infatti l'abbattimento delle pareti di cui al punto a) ha di fatto eliminato il corridoio che disimpegnava il locale cucina dal servizio igienico, restituendo un unico locale salone con i locali ingresso e corridoio, la cui illuminazione naturale diretta risulta inadeguata alla destinazione d'uso (RAI rapporto aero-illuminante non verificato). Per quanto sopra, lo scrivente, ritiene necessario apportare delle variazioni alla planimetria catastale in atti soltanto dopo l'esecuzione dei lavori edili che consentano la rimodulazione degli spazi interni, in conformità alle norme igienico sanitarie vigenti, e la chiusura del foro rilevato nel solaio.

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

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Catania in data 11/10/2019 prot. n. 356444 (cfr. Allegato 9), gli immobili distinti al N.C.T. al Foglio 102, particella 163, ricadono sia entro il perimetro del **Piano di Zona ex legge 167 "Librino" Nucleo D-E, lotto 48 con destinazione "ZONE RESIDENZIALI" – Norme di attuazione del Piano di Zona** che nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa, ai sensi dell'art. 707 del Codice di Navigazione Aerea.

Inoltre gli immobili anzidetti ricadono entro il perimetro della zona territoriale omogenea "C" (art.2 del D.I. 02/04/1968 n°1444).

***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.***

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è stato realizzato in assenza del titolo abilitativo edilizio e non conforme alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, per tale motivo è stata depositata, in data 29/08/1986, la domanda di sanatoria edilizia MOD 47/85-A per opere ad uso residenziale con prot. n. 50652, in ditta [REDACTED] (cfr. Allegato 15). La documentazione rilevata nel fascicolo della sanatoria anzidetta, si riferisce ad un solo immobile, ma di superficie in pianta pari a circa il doppio rispetto a quella rilevata dallo scrivente nell'immobile pignorato, per cui trattandosi di immobili in stessa ditta, la superiore domanda è stata presentata sia per l'immobile situato al piano secondo (identificato in Catasto al F.102, Part.IIa 163, sub.5) che per quello situato al piano terzo oggetto del pignoramento (identificato al Catasto al F.102, Part.IIa 163, sub.7).

La pratica di sanatoria edilizia è la n. 15104 ed è stata perfezionata mediante il rilascio del certificato di insussistenza vincoli (prot. nn. 15215/1172 del 11/02/2004, rilasciato in data 24/06/2004) allo scopo di attestare le condizioni di applicabilità della sanatoria previste dall'art. 23 della L.R. 37/85 (cfr. Allegato 16); allo stato la pratica è in fase di istruttoria e non si rilevano integrazioni a partire dall'anno 2004.

L'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato in epoca compresa tra 1978 e il 1981 (dato rilevato nella domanda di sanatoria), tuttavia, dall'analisi della documentazione rilevata nel fascicolo della domanda di sanatoria anzidetta, lo stesso è stato ultimato nel Mese di Marzo dell'anno 1988 a seguito del completamento delle opere interne realizzate come da progetto datato 09/07/2004 (cfr. Allegato 17). Gli oneri relativi all'oblazione sono stati autodeterminati e pagati in un'unica soluzione, tuttavia lo scrivente, di concerto con l'ufficio tecnico del Comune di Catania, ha riscontrato un errore sul MOD. 47/85-R relativo al calcolo dell'oblazione anzidetta, la cui misura si determina sulla base della tipologia dell'abuso e dal periodo temporale in cui l'abuso è stato commesso.

In dettaglio, la pratica di sanatoria è stata depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di Catania, dichiarando la tipologia dell'abuso 2 invece della tipologia dell'abuso 1, per cui la misura dell'oblazione autodeterminata non è esatta e di conseguenza le somme versate a titolo di oblazione non sono congrue (cfr. Allegato 15). Si rilevano, altresì,

pag. 11

alcune documentazioni mancanti necessarie ai fini del rilascio della concessione edilizia in sanatoria, tra cui il certificato di idoneità statica, l'attestazione dei versamenti relativi agli oneri concessori oltre ad una serie di documenti da produrre in autocertificazione. Di seguito si riporta l'elenco degli importi stimati dallo scrivente CTU da corrispondere al Comune di Catania ai fini del rilascio della concessione edilizia in sanatoria:

|  |                   |
|--|-------------------|
| 1) oneri di oblazione residui.....   | € 1.934,00;       |
| 2) oneri concessori .....  | € 850,00;         |
| 3) compenso spese tecniche per la redazione<br>del certificato di idoneità statica.....  | € 1.000,00;       |
| 4) diritti di segreteria per esame pratica .....   | € 240,00;         |
| 5) compenso spese tecniche relative all'integrazione della pratica<br>di sanatoria ..... | € 300,00;         |
| 6) spese valori bollati ecc.....   | € 60,00.          |
| <b>Totale = 1.934,00+850,00+1.000,00+240,00+300,00+60,00) =</b>                          | <b>€ 4.384,00</b> |
| <b>Totale spese i = € 4.384,00</b>   |                   |

**Tale importo verrà decurtato sul valore di stima dell'immobile.**

Resta inoltre da definire, prima del rilascio della concessione edilizia in sanatoria, le difformità rilevate dal confronto tra la planimetria rilevata in catasto e quella rilevata nei luoghi; in dettaglio, come esposto precedentemente, sui luoghi è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni oltre alla presenza di un foro sul soffitto con annessa scala autoportante che collega l'immobile pignorato con la sovrastante terrazza di proprietà dei debitori esecutati. Dalle indagini eseguite presso gli uffici tecnici competenti si rileva che tali opere furono eseguite senza alcuna autorizzazione.

**J – verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>^</sup> comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o**

**sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.**

Le informazioni reperite presso gli uffici tecnici competenti, alla luce delle difformità riscontrate nei luoghi, rivelano che sussistono le condizioni per procedere all'integrazione della domanda di sanatoria mediante il deposito presso l'ufficio Tecnico del Comune di Catania di una istanza S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività - art. 22, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - art. 19, 19-bis l. 7 agosto 1990, n. 241 artt. 5, 6 e 7, d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 - art.10, commi 1, 2 e 3, L.R. 10 agosto 2016, n.16) per messa in pristino alla preesistente situazione dei luoghi. La superiore istanza dovrà circostanziare anche la posa in opera delle pareti non portanti al fine di soddisfare i requisiti igienico sanitari come già specificato al quesito g.

Di seguito si riporta l'elenco delle spese da sostenere per la chiusura del foro, per la posa in opera delle pareti non portanti previste in materiale cartongesso nonché l'iter amministrativo comprensivo di spese tecniche inerenti all'istanza S.C.I.A.;

- |  |                    |
|--|--------------------|
| a) Istanza S.C.I.A. comprensiva di: tavole progettuali, relazione tecnica, pratiche amministrative ecc., Direzione Lavori .....  | € 1.500,00         |
| b) Diritti di segreteria .....   | € 500,00           |
| c) Istruttoria pratica Genio Civile<br>(Allegato A-App.2 DDG N.189 del 23/04/2019) .....   | € 200,00           |
| d) Lavori edili di manutenzione atti alla messa in pristino del soffitto<br>(chiusura foro realizzata con solaio in laterocemento e posa in opera di pavimentazione sulla porzione di chiusura terrazzo) ..... | a corpo € 1.500,00 |
| e) Smontaggio scala in materiale ligneo e trasporto in discarica ... a corpo   | € 300,00           |
| f) Lavori edili di manutenzione atti al ripristino delle pareti, infissi interni, adeguamento impianto elettrico, tinteggiatura.....   | a corpo € 1.500,00 |
| g) Aggiornamento planimetria catastale (DOCFA) .....   | € 500,00           |
| <b>Totale spese j= € 6.000,00</b>  |                    |

**Tale importo verrà decurtato sul valore di stima dell'immobile.**

**k - accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di**

**registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda al tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV)**

L'immobile oggetto di pignoramento, al momento dei sopralluoghi, risultava occupato dalla Sig.ra [REDACTED] e dal figlio che vi risiedono anche in forza dell'ordinanza di assegnazione del diritto di abitazione della casa coniugale del 15/05/2012 emessa dal Tribunale di Catania rep. 1533, trascritta il 01/06/2012 ai nn. 27962 /22918 a favore di [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di abitazione.

L'ordinanza di assegnazione del diritto di abitazione suindicata è trascritta in data successiva alla L.N. 54 del 2006, per cui troveranno applicazione le regole della trascrizione. Nel caso in questione, il diritto di abitazione è inopponibile al creditore ipotecario ai sensi dell'art. 2812 del c.c., in quanto il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, trascritto in data 01/06/2012, è successivo all'iscrizione dell'ipoteca sull'immobile (30/11/2005), ma antecedente alla trascrizione del pignoramento (15/03/2018).

In tale caso, il diritto di abitazione non è oggetto di stima immobiliare.

**I - 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.**

Il bene oggetto di pignoramento si identifica come una unità immobiliare urbana (appartamento) situato in Catania (zona San Giorgio), Via delle Gemme 131, con destinazione residenziale, posto al terzo piano di un edificio condominiale (cfr. Allegato 12 foto da 1 a 3), censito al N.C.E.U. del Comune di Catania con i seguenti identificativi catastali: Foglio 102, Particella 163, Subalterno 7, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 4,5 vani, Sup. catastale totale: 91 mq, Sup. catastale totale escluso aree scoperte: 87 mq, Rendita Catastale Euro 418,33 al N.C.E.U. del Comune di Catania al Foglio 102 Particella 63 sub. 7. 1.

I dati riscontrati in fase di sopralluogo (indirizzo, numero civico, piano, dati catastali, ecc..) corrispondono a quelli contenuti nel pignoramento immobiliare.

Esso confina a Nord-Ovest con il vano scala condominiale e con altra proprietà; a Nord-Est con la pubblica Via delle Gemme; a Sud-Est con altro edificio in aderenza esterno al condominio; a Sud-Ovest con cortile interno/area antistante altro edificio.

Lo stabile condominiale in cui insiste il bene suindicato è articolato su quattro piani fuori terra, privo di ascensore, con copertura prevalentemente a terrazza occupata in parte da strutture precarie e murarie, nonché dal torrino scala condominiale. Il suddetto stabile fa parte di un isolato compreso tra Via delle Gemme, Via dell'Iris, stradale Cravone e Via del Rosmarino, e lo stato manutentivo relativo alle parti comuni e ai prospetti è in condizioni mediocri. Tuttavia, l'appartamento oggetto di stima si presenta in ottimo stato manutentivo a meno del balcone aggettante su Via delle Gemme che necessita di manutenzione.

L'appartamento in questione si trova posizionato a circa 5 Km dal centro storico, vicino dell'aeroporto Fontanarossa, alla tangenziale E45 (RA15), a 4,7 Km dal centro commerciale Le Porte di Catania e al nuovo presidio ospedaliero S. Marco; la zona è servita dal servizio Bus AMT e sono presenti le principali strutture scolastiche dell'obbligo, nonché la Parrocchia BMV del Carmelo e S. M. Goretti a circa 150 m.

Con riferimento alle spese condominiali gravanti sull'immobile pignorato, non è stato possibile quantificarle sia perché i debitori esecutati non hanno fornito la documentazione richiesta, con particolare riferimento ai bilanci condominiali, sia perché non è stato possibile contattare l'amministratore protempore del condominio di Via delle Gemme n. 131, in quanto il contatto reso dai debitori esecutati corrispondente all'ufficio dell'amministratore protempore non è più in servizio da tempo.

In particolare, al sottoscritto è stato riferito che l'amministratore protempore è deceduto da circa 2 anni e allo stato, nessun amministratore è in carica, pertanto non è possibile risalire agli eventuali oneri condominiali gravanti sull'immobile pignorato.

### **DESCRIZIONE PARTI INTERNE DEL BENE PIGNORATO**

L'accesso all'appartamento pignorato avviene dal civico 131 della pubblica Via delle Gemme dal quale si accede, a sua volta, al vano scala condominiale con tipologia a doppia rampa rivestita prevalentemente in marmo di carrara. Salendo le scale si giunge, per ogni piano, ad un pianerottolo che consente l'accesso ad una coppia di appartamenti collocati in maniera contrapposta; raggiunto il pianerottolo relativo al terzo piano, attraversando la porta che delimita l'accesso all'appartamento in questione (cfr. Allegato 12 - foto nn. 4;6;7), si entra nel locale salone/ingresso (unico ambiente) di superficie utile complessiva pari a circa 34,64 mq, dotato di un infisso porta finestra orientato a Nord-Est che consente l'uscita sul balcone aggettante prospiciente sulla pubblica Via delle Gemme. Nel locale anzidetto si rileva un foro nel soffitto di forma rettangolare con annessa scala autoportante in materiale ligneo di buona fattura che consente il collegamento tra l'appartamento e la superiore terrazza di proprietà degli esecutati (cfr. Allegato 12 - foto da nn. 8 a 14). Da detto locale si accede ai seguenti locali: 1) stanza da letto matrimoniale, con superficie utile pari a circa 16,80 mq, dotata di un infisso porta finestra esterno che si affaccia sul balcone a filo prospetto orientato a Nord-Ovest (cfr. Allegato 12 - foto da nn. 16 a 18); 2) locale bagno dotato di finestra esterna orientata a Sud-Ovest, dotato di infisso interno scorrevole, quattro sanitari, rivestimento in piastrelle sulle pareti, pavimentazione in gres porcellanato a tinta chiara; la superficie utile è pari a circa 4,85 mq e l'altezza utile, rilevata tenuto conto della presenza di uno scalino rialzato di circa 10 cm, è pari a 2,88 m (cfr. Allegato 12 - foto nn. 22;23); 3) camera da letto con superficie utile pari a circa 12,79 mq, dotata di un infisso porta finestra esterno che si affaccia sul balcone a filo prospetto orientato a Nord-Ovest (cfr. Allegato 12 - foto nn. 19;20; 21); 4) cucina dotata di un infisso porta finestra esterno che consente l'uscita sul balcone aggettante prospiciente sulla pubblica Via delle Gemme, con superficie utile pari a circa 16,80 mq (cfr. Allegato 12 - foto nn. 24;25); 5) locale lavanderia di superficie utile pari a circa 2,98 mq senza infissi esterni ricavato all'interno del locale cucina delimitato da un parapetto in muratura sormontato da una cornice in materiale ligneo con annesso vetro serigrafato e un infisso porta finestra in materiale ligneo di ottima fattura (cfr. Allegato 12 - foto nn. 25;26); 6) balcone

aggettante su Via delle Gemme di superficie utile non residenziale pari a circa 12 mq in condizioni di manutenzione mediocre (cfr. Allegato 12 foto nn. 27;28;29).

I locali descritti dal punto 1) al punto 5) presentano un solo tipo di pavimentazione in gres porcellanato, di colore e rifinitura chiara, posizionata a rombo senza interruzione, a meno del locale bagno ove si rileva una pavimentazione in gres porcellanato di dimensione più piccola posizionata dritta a tinta leggermente più scura; i medesimi locali presentano tinteggiature con idropitture a tinte tenui in ottimo stato manutentivo, infissi in alluminio a vetrocamera muniti di accessorio zanzariera, tapparelle in plastica, infissi interni in materiale ligneo di ottima fattura alcuni dotati di inserto in vetro serigrafato, porta di ingresso con rivestimento ligneo di ottima fattura.

In tutti i locali si rileva la presenza di un controsoffitto di altezza pari a 12 cm per cui l'altezza misurata è pari a circa  $(3,10 \text{ m} - 0,12 \text{ m}) = 2,98 \text{ m}$  (cfr. Allegato 12 - foto n.15).

## **IMPIANTI**

Si riscontra la seguente dotazione impiantistica: un impianto idrico ed elettrico sottotraccia; due impianti di condizionamento di tipo split installati nel locale ingresso/salone e locale cucina; una caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento, quest'ultimo già predisposto in tutti i locali, ma fuori uso per assenza degli elementi radianti.

La documentazione fornita dagli esecutari a corredo degli impianti è la seguente (cfr. Allegato 18):

- 1) certificazione alla regola dell'arte dell'impianto idrico;
- 2) attestazione della corretta esecuzione dell'impianto caldaia e piano cottura.

L'impianto elettrico non è corredato da alcuna certificazione e dunque non è a norma. Tenuto conto che lo stesso risale in epoca antecedente all'entrata in vigore del D.M. 37/2008, è possibile sostituire la certificazione (mancante) con la Dichiarazione di Rispondenza (DIRI), il cui costo stimato è pari a circa € 400,00.

**Totale spese I: € 400,00**

**Tale importo verrà decurtato sul valore di stima dell'immobile.**

La superficie commerciale è stata determinata considerando le indicazioni UNI 10750/2005, il D.P.R. n. 138/98, le linee guida ABI e le istruzioni dell'Agenzia delle Entrate relative alla determinazione delle consistenze.

Nel caso specifico, la superficie commerciale è pari alla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive dei muri divisorii interni e quelli perimetrali, quest'ultimi nella misura pari al 50% se contigui confinanti (Superficie Esterna Lorda - SEL) e delle superfici ad uso esclusivo (balconi) applicando il rapporto mercantile pari al 25%.

Più in dettaglio:

Superficie interna netta: 88,16 mq

Superficie Esterne Lorda - SEL: 102,50 mq

Balcone: 12,00 mq x 0,25 = 3,00 mq

Superficie commerciale = (102,50 + 3,00) mq = 105,50 mq

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

Valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato nonché gli aspetti legali e catastali gravanti sul bene, si può determinare, sulla base dei prezzi correnti di mercato relativi alla località, il valore di mercato che si potrebbe realizzare da una libera contrattazione.

Per determinare il valore di mercato relativo all'immobile pignorato, lo scrivente CTU ha utilizzato il metodo di stima sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene oggetto di stima e altri simili appartenenti allo stesso segmento di mercato, applicando opportuni coefficienti di merito.

Considerando le ricerche di mercato immobiliare eseguite sui beni immobili aventi caratteristiche simili al bene oggetto di stima, i relativi valori di vendita ponderati sulle superfici, le quotazioni pubblicate dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI), la documentazione reperita, la posizione del bene nel tessuto urbano del Comune di Catania, le sue caratteristiche, nonché lo stato complessivo di conservazione, si è assunto un valore di mercato medio al mq pari a **V<sub>m</sub> = € / mq 975,00**.

**Risultato Interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1**

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Suburbana/S. Giorgio, Monte Po, Del Potatore, del Falchetto, Dittaino, Gela

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 23

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 800                   | 1200 | L                | 2,7                            | 4   | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 550                   | 800  | L                | 1,9                            | 2,7 | L                |
| Autorimesse                  | NORMALE            | 500                   | 700  | L                | 2                              | 2,8 | L                |
| Box                          | NORMALE            | 700                   | 1000 | L                | 2,8                            | 4   | L                |

Tab.1 - Quotazioni OMI - 1 semestre 2019

Applicando i seguenti coefficienti di merito assegnati dallo scrivente sulla base degli accertamenti eseguiti, si ha:

- Caratteristiche posizionali - accesso, area urbana ..... 0,90;
- Coefficiente di piano - 3° piano assenza di ascensore ..... 0,80;
- Luminosità ..... 1,05;
- Caratteristiche tecnologiche ..... 0,90;
- Stato di conservazione ..... 0,90.

Il valore medio coefficiente di merito è pari a:

$$K_m = (0,90 + 0,80 + 1,05 + 0,90 + 0,90) / 5 = 0,910$$

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE |        |              |                 |
|--------------------------------|--------|--------------|-----------------|
|                                | mq     | Coefficiente | Sup. comm. (mq) |
| Appartamento                   | 102,50 | 1            | 102,50          |
| Balcone                        | 12,00  | 0,25         | 3,00            |
| Superficie Commerciale Totale  |        |              | 105,50          |



**La superficie commerciale è pari a Mq 105,50**

Pertanto il valore commerciale dell'immobile è pari a:

$V_c = S_c \times V_m \times K_m$  dove:  $V_c$  = valore totale (€);  $V_m$  = Valore medio (€/mq);

$S_c$  = Superficie commerciale (mq);  $K_m$  = coefficiente di merito medio

**$V_c = \text{€}/\text{mq } 975,00 \times \text{mq } 105,50 \times 0,910 = \text{€ } 93.604,87$**

Al valore  $V_c$  bisogna decurtare le spese quantificate ai quesiti i, j e l che ammontano rispettivamente:

Totale spese i: € 4.384,00; Totale spese j: € 6.000,00; Totale spese l: € 400,00;

Pertanto  **$V_c = \text{€ } 93.604,87 - \text{€ } 4.384,00 - \text{€ } 6.000,00 - \text{€ } 400,00 = \text{€ } 82.820,87$**

Detto valore va ulteriormente ridotto in misura pari al 15% per assenza di garanzia dei vizi dei beni, per cui si ottiene il seguente Valore di mercato (valore finale lotto):

**$V_{\text{finale lotto}} = 82.820,87 \times 0,85 = 70.397,73$  ed in c.t. € 70.300,00**

**V FINALE LOTTO = € 70.300,00**

**n – indichi 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.**

Il lotto è unico. Si può procedere alla vendita in un unico lotto.

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

Per il rilievo fotografico dell'immobile si rimanda all'allegato 12.

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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento rappresenta un bene indiviso di proprietà in capo ai debitori esecutati.

**q – nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.**

**A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.**

L'unità immobiliare rappresenta un unico bene indiviso di proprietà esclusiva dei debitori esecutati in quota 1/1.

Il CTU

Ing. Michele Di Gregorio

3 - SCHEDA RIEPILOGATIVA UNITA' IMMOBILIARE

VIA DELLE GEMME 131 - CATANIA (ZONA SAN GIORGIO)



| QUESITI | SINTESI RISPOSTE AL MANDATO  |
|---------|--|
| a       | Il bene pignorato consiste in un appartamento per civile abitazione  |
| b       | Quota complessiva in capo ai due debitori eseguiti: 1/2 ciascuno   |
| c       | Il bene pignorato è di proprietà in capo ai debitori eseguiti, giusto atto di vendita specificato al punto d. I debitori eseguiti risultano coniugati in regime di separazione dei beni.   |
| d       | Atto di vendita del 29/11/2005, rogato dal Notaio Giovanni Vigneri di Catania, rep. 74123, trascritto il 30/11/2005 ai nn. 78045/41179.  |
| e       | Documentazione completa  |
| f       | 1 trascrizione di pignoramento; 1 ipoteca volontaria;  |
| g       | Il bene pignorato è censito al N.C.E.U. del Comune di Catania al Foglio 102, Particella 163, Subalterno 7, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 4,5 vani, Sup. catastale totale: 91 mq, Sup. catastale totale escluso aree scoperte:87 mq, Rendita Catastale Euro 418,33   |
| h       | Piano di Zona ex legge 167 "Librino" Nucleo D-E, lotto 48 con destinazione "ZONE RESIDENZIALI"   |
| i       | Epoca di realizzazione 1978/1981, completato - Immobile edificato in assenza del titolo abilitativo edilizio e non conforme alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici - Domanda di sanatoria edilizia Mod. 47/85-A e Mod. 47/85-R - Prot. N. 50652 Pratica N.15104 del 29/08/1986.   |
| j       | La domanda di sanatoria edilizia è presente, ma necessita di integrazioni.   |
| k       | Occupato dalla Sig.ra ██████████ in forza dell'ordinanza di assegnazione del diritto di abitazione della casa coniugale del 15/05/2012 emessa dal Tribunale di Catania rep. 1533 trascritta il 01/06/2012 ai nn. 27962 /22918, per la quota di 1/2   |
| l       | Il Fabbricato su cui insiste il bene pignorato risulta ubicato nella zona Sud-Ovest di espansione del Comune di Catania. L'appartamento oggetto di valutazione è situato al piano terzo di uno stabile condominiale raggiungibile attraverso il vano scala condominiale; si compone dei seguenti locali: Ingresso/salone; due stanze da letto; cucina; bagno; lavanderia; n.2 balconi a filo prospetto e n.1 balcone prospiciente su Via delle Gemme. L'immobile si presenta complessivamente in un buono stato di manutenzione, con finiture medio/alte quali: pavimenti in gres porcellanato, intonaci colorati (pareti soffitti), rivestimenti in ceramiche nel servizio igienico, infissi esterni in alluminio con vetrocamera e accessori, infissi interni di buona fattura; lo stato di manutenzione del balcone prospiciente su Via delle Gemme è mediocre, per cui necessita di manutenzione nel breve periodo. Gli impianti risalgono in epoca successiva alla costruzione dello stabile condominiale anno 2003; l'impianto idrico e del gas sono a norma, l'impianto elettrico necessita di verifiche secondo normativa vigente. |
| m       | € 70.300,00  |
| n       | Lotto Unico  |
| o       | Allegato 12 (foto da n.1 a 30)   |
| p       | Bene Indiviso - Quota in capo ai debitori, 1/2 ciascuno.   |
| q       | Bene Indiviso  |



ALLEGATI:

ALLEGATO 1 - Decreto di nomina;

ALLEGATO 2 - Secondo evento di nomina;

ALLEGATO 3 - Accettazione Incarico;

ALLEGATO 4 - Corrispondenza ufficiale alle parti - 1° sopralluogo;

ALLEGATO 5 - Corrispondenza ufficiale alle parti - 2° sopralluogo;

ALLEGATO 6 - Verbali di accesso ai luoghi;

ALLEGATO 7 - Proroga CTU;

ALLEGATO 8 - Richiesta documenti tecnici: Accesso atti sanatoria;

ALLEGATO 9 - Richiesta documenti tecnici: Richiesta e copia Certificato di destinazione urbanistica;

ALLEGATO 10 - Documenti catastali: Planimetria; elaborato planimetrico; estratto di mappa;

ALLEGATO 11 - Visura storica;

ALLEGATO 12 - Repertorio fotografico - Via delle Gemme 131 Piano 3;

ALLEGATO 13 - Elaborato di confronto tra la planimetria allo stato di fatto e la planimetria catastale;

ALLEGATO 14 - ALLEGATO 14.1 Atto di vendita 2005; ALLEGATO 14.2 Atto di vendita 1975 e verb. conc.;

ALLEGATO 15 - Documenti tecnici Comunali: Sanatoria Mod. 47/85-A, Mod. 47/85-R e allegati;

ALLEGATO 16 - Documenti tecnici Comunali: Certificato di insussistenza vincoli;

ALLEGATO 17 - Documenti tecnici Comunali: Dichiarazione ultimazione opere interne e progetto;

ALLEGATO 18 - Certificazione Impianti;

ALLEGATO 19 - Estratto per riassunto di matrimonio;

ALLEGATO 20 - Ispezione ipotecarie e relative note.

