

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDURA R.G.E.I. N° 155/2014

PROMOSSA

ITALFONDIARIO S.P.A. – CREDITORE PROCEDENTE –

CONTRO



– PARTE ESECUTATA –

G.E.: DOTT. VENERA GIOVANNA FAZIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1° – PREMESSE

Con Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione emessa in data 30.05.2016 (all n° 1), veniva nominato Esperto del Giudice nella procedura esecutiva di cui in epigrafe un CTU.

A seguito di rinuncia di quest'ultimo, il G.E. emetteva una ulteriore ordinanza (all. n° 2), in data 07.07.2016 e notificata a mezzo pec in data 08.07.2016, con la quale nominava il sottoscritto geom. Giovanni Restuccia, mantenendo lo stesso tenore della prima ordinanza di nomina da giurare dinanzi al cancelliere.

Dopo il giuramento si apprendeva che il Giudice dell'Esecuzione sottoponeva al CTU i seguenti quesiti (all. n° 2/bis):

Il giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti:

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

b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

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



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

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

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

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

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

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

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

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

l. In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

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



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

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

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

q. accerti se i beni pignorati siano 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 a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

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

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

s. determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

t. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

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

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



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

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

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

TRASMISSIONE E DEPOSITO DI COPIA DELLA PERIZIA

L'esperto è invitato a redigere la relazione di stima a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo poi al deposito telematico ed al deposito di copia cartacea "di cortesia" per il giudice (tale copia, che resterà agli atti del fascicolo, non necessita dell'oscuramento dei nomi a tutela della privacy).

Copia della relazione deve essere inviata al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax ovvero a mezzo posta ordinaria con ricevuta di ritorno, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per la comparizione delle parti, come previsto dall'art 173 bis disp. att. c.p.c. nuova formulazione;

Ai sensi del medesimo articolo ove il perito riceva osservazioni dalle parti nei 15 giorni anteriori all'udienza, dovrà intervenire personalmente e rendere i prescritti chiarimenti.

Al fine di consentire al giudice gli opportuni controlli, il perito deposita documentazione attestante la trasmissione della perizia alle parti, unitamente ad una dichiarazione in cui, per ciascuna parte, indica la data di spedizione / trasmissione.

Il perito dichiara di aver preso visione delle "RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO PER LA STIMA DI IMMOBILI MOD.4 REV." disponibili in Cancelleria.

Il giudice dell'esecuzione invita l'esperto a comparire senza ritardo (e comunque entro cinque giorni dalla ricezione dell'avviso) in cancelleria, prestando il giuramento di rito.

Il GE fissa il termine di giorni 120 dal giuramento per il deposito della relazione scritta; dispone in suo favore acconto di € 500,00, che pone a carico della parte procedente, da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali.

Fissa, per determinare le modalità di vendita, l'udienza del 6.12.2016

Il giudice dell'esecuzione, infine, **autorizza** l'esperto:

ad eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici;

ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia di atti e documenti ivi depositati, con anticipazione delle spese;

ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità;



ad avvalersi della collaborazione di un ausiliario solo ove assolutamente necessario all'espletamento del mandato e previa presentazione di specifica istanza motivata, cui andrà allegato il preventivo dell'onorario del collaboratore, da sottoporre al vaglio del g.e.

*Si dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice
Si comunichi, a cura della Cancelleria, alle parti; e si dia avviso al CTU anche a mezzo fax, e-mail o telefono.*

Per l'incarico affidato, veniva assegnato il termine di giorni 120 per il deposito della relazione scritta. In conformità ed esecuzione del mandato ricevuto il sottoscritto consulente tecnico d'ufficio iniziava e concludeva le operazioni peritali riferendo al Signor Giudice della Esecuzione con la presente relazione scritta.

2° – GLI IMMOBILI DA VALUTARE

Da un esame del fascicolo di causa risulta che gli immobili pignorati da accertare e valutare, oggetto della procedura immobiliare in epigrafe, a seguito di atto di pignoramento promosso dal ITALFONDIARIO SPA (rappresentato e difeso dall'Avv. Aldo Bongiaro) nei confronti della parte esecutata sono i seguenti

a) bottega sita a Catania in via Giacomo Antonini n° 2/a - 4, della superficie di circa mq 331, disposta su due livelli (piano terra e prima); in catasto foglio 31, particella graffata 177 sub 7 e particella 178 sub 5 (visura storica - all. n° 3) (ex particella graffata 177 sub 4 e particella 178 sub 2), piano T – 1, categoria C1, classe 1, consistenza superficie catastale mq 331, R.C. € 5.487,41; confinante: a nord, con via Giacomo Antonini; ad ovest, con via Acquicella Porto; ad st, con area su strada privata; a sud, con proprietà [REDACTED] loro aventi causa;

Da tale visura (all. n° 3) si evince che la particella foglio 31, particella graffata 177 sub 7 e particella 178 sub 5 è risultata soppressa dal 12.05.2009.

b) laboratorio sito a Catania in via Giacomo Antonini n° 2, della superficie di circa mq 366, piano terra; in catasto foglio 31, particella graffata 177 sub 8 e particella 178 sub 6 (visura storica - all. n° 4 – planimetria catastale all. n° 5 – visura semplice all. n° 9) (ex particella graffata 177 sub 4 e particella 178 sub 2), piano T, categoria C3, classe 2, consistenza mq 366, superficie catastale mq 430, R.C. € 1.871,33; confinante: a nord, con via Giacomo Antonini; ad ovest, con via Acquicella Porto; ad st, con area su strada privata; a sud, con proprietà [REDACTED] o loro aventi causa.

3° – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Con nota (all n° 6) inviata con raccomandata n° 11068414091-4 del 13.07.2016 all'esecutato (all. n° 7) e con raccomandata 110684140925-5 del 13.07.2016 (all. n° 8) alla parte esecutata presso [REDACTED] e a mezzo pec al procuratore legale del creditore procedente della procedura esecutiva di cui in epigrafe, veniva comunicato che in data 22.07.2016, ore 8.30, sarebbero state iniziate le operazioni peritali presso l'unità immobiliare pignorata sita nel Comune di Catania, invitando l'esecutata a prendere contatto telefonico con lo scrivente.



Lo scrivente effettuava in data 19.07.2016 degli accertamenti catastali telematici sui beni immobili pignorati (tutti insistenti nel Comune di Catania) e provvedeva per il ritiro telematico delle visure storiche e delle relative planimetrie, come di seguito riportato:

- all. 03 – visura storica dell'unità immobiliare censita nel catasto foglio 31, particella graffata 177 sub 7 e particella 178 sub 5 (visura storica - all. n° 3) (ex particella graffata 177 sub 4 e particella 178 sub 2), piano T – 1 - risultante soppressa dal 12.05.2009 a seguito di divisione del 12.05.2009, protocollo n: CT0254354;
- all. n° 04 - visura storica dell'unità immobiliare censita foglio 31, particella graffata 177 sub 8 e particella 178 sub 6 (visura storica - all. n° 4 – planimetria catastale all. n° 5 – visura semplice all. n° 9) (ex particella graffata 177 sub 4 e particella 178 sub 2), piano T;
- all. n° 05 – planimetria dell'unità immobiliare censita foglio 31, particella graffata 177 sub 8;
- all. n° 09 – visura semplice Immobili Graffati.do- f 31 pari 177 sub 8 - graffata sub 6
- all. n° 10 – elenco subalterni Catania foglio 31 part. 177;
- all. n° 11 – elenco subalterni Catania foglio 31 part. 178;
- all. n° 12 – elaborato planimetrico del 15.05.2009 protocollo n° CT0254354
- all. n° 13 – elenco subalterni assegnati con elaborato planimetrico del 15.05.2009;
- all. n° 14 – visura storica unità immobiliare censita nel foglio 31 graffata particella 177 sub 11 e particella 178 sub 9, in corso di costruzione, via Giacomo Antonini n° 2/a – in sostituzione della soppressa unità immobiliare graffata particella 177 sub 7 e particella 178 sub 5;
- all. n° 15 – visura storica unità immobiliare censita nel foglio 31 graffata particella 177 sub 9 e particella 178 sub 7, categoria C/1, classe 3, consistenza mq 350, superficie catastale mq 392, rendita €. 7863,06, via Giacomo Antonini n° 4, piano terra.

In data 25.07.2016, alle ore 9.00 circa, presso gli immobili di via Antonini n° 2 - 2/a – 4 del Comune di Catania venivano iniziate le operazioni peritali alla presenza della parte esecutata.

È stata accertata la consistenza delle unità immobiliari e precisamente

- quelle composte da un piano terra e piano primo (con accesso da via Antonini n° 2/a – 4);
- quella composta da un piano terra e cortile interno, posta ad angolo tra via Acquicella – via Antonini n° 2,

È stato redatto rilievo fotografico.

La parte esecutata produceva la copia di una autorizzazione edilizia n° 112/2007 (all. n° 16) e il titolo di proprietà del 24.12.2005 (all. n° 17).

Alle ore 9.30 circa veniva redatto il verbale di sopralluogo (all. n° 18).

In data 01.09.2016 a seguito di inoltro di istanza di visione e copia degli atti amministrativi (all. n° 19), lo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catania visionava e faceva estrapolare per poterne fare eseguire delle copie delle documentazioni relative al fascicolo 789/2006

In data 15.09.2016 venivano eseguite le copie di quanto fatto estrarre dal fascicolo dell'autorizzazione edilizia (all. n° 20):

21 - 1 autorizzazione edilizia – 112 / 2007 –



- 21 - 2 - autorizzazione edilizia - 112-2007 - relazione tecnica
- 21 - 3 - autorizzazione edilizia - 112-2007 - planimetrie del lotto
- 21 - 4 - autorizzazione edilizia - 112-2007 - piante prospetti sezioni
- 21 - 5 - autorizzazione edilizia - 112-2007 - piante prospetti sezioni- di progetto
- 21 - 6 - autorizzazione edilizia - 112-2007 - parere USL.



Successivamente, su richiesta dello scrivente il progettista dell'autorizzazione edilizia produceva

- 22) la copia del Nulla Osta del Genio Civile di Catania, posizione n° 87217- prot. 06138 per l'inizio dei lavori del rifacimento della copertura dell'edificio di via G. Antonini n° 2 – 4 Catania;
- 23) la copia del Nulla Osta Genio Civile del 04.08.2008 - posizione n° 90984 - prot. 012326 per l'inizio dei lavori del rifacimento del solaio interno dell'edificio di via G. Antonini n° 2 – 4 Catania.

Nel protocollo informatico dell'Ufficio Tecnico del Comune di Catania, a seguito di ricerche, è stato possibile accertare che, con nota del 16.04.2007 prot. in entrata n° 78585, era stato comunicato l'inizio dei lavori da parte della società eseguita (all. n° 24).

Successivamente le poste italiane restituivano la raccomandata a/r (all. n° 8) indirizzata alla MAAS, per compiuta giacenza (all. n° 25).

In data 09.04.2017, sono state eseguite delle visure telematiche ipotecarie al fine di poter accertare eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli:

- 29 - ispezione ipotecaria - a nome societ' eseguita - negativa -
- 30 - ricerca ipotecaria - CT f 31 part 177 sub 7
- 31 - visura ipotecaria- f 31 part 177 sub 9- stampa negativa
- 32 - ispezione ipotecaria - CT f 31 part 177 sub 9
- 33 - trascrizione pregiudizievole CT f 31 part 177 sub 7 - graffata part 178 sub 5
- 34 - riepilogo ispezioni ipotecarie

RISPOSTE AI QUESITI POSTI

4.1° – QUESITO A

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;

4 – A 1° – UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Le unità immobiliari pignorate di proprietà della società eseguita sono ubicate nel territorio del Comune di Catania, in via Antonini n° 2 (piano terra) – 2/a – 4 (piano terra e primo).

4 – A 2° – DATI CATASTALI



I dati catastali della unità immobiliare interessata dalla procedura esecutiva di cui in epigrafe, sono i seguenti:

- bottega sita a Catania in via Giacomo Antonini n° 2/a - 4, della superficie di circa mq 331, disposta su due livelli (piano terra e prima); in catasto foglio 31, particella graffata 177 sub 7 e particella 178 sub 5 (visura storica - all. n° 3) (ex particella graffata 177 sub 4 e particella 178 sub 2), piano T – 1, categoria C1, classe 1, consistenza superficie catastale mq 331, R.C. €. 5.487,41; confinante: a nord, con via Giacomo Antonini; ad ovest, con via Acquicella Porto; ad est, con area su strada privata; a sud, con proprietà [REDACTED] loro aventi causa.

Da tale visura (all. n° 3) si evince che la particella foglio 31, particella graffata 177 sub 7 e particella 178 sub 5 è risultata soppressa dal 12.05.2009.

In sostituzione delle particelle graffate del foglio 31 particella 177 sub 7 e particella 178 sub 5, sempre a partire dalla data di divisione del 12.05.2009, sono derivate:

- le particelle graffate 177 sub 11 e particella 178 sub 9 (sempre del foglio 31), (all. n°14), via Giacomo Antonini n° 2/A - piano t e 1, in corso di costruzione; confinante: a nord, con via Antonini; ad ovest, con particella sub 8; ad est, con particella sub 11, con cortile comune e con via Antonini; a sud, con particella sub 10 e cortile;

- le particelle graffate 177 sub 9 e particella 178 sub 7 (all. n° 15), via Antonini n° 4 – piano terra, categoria C/1, classe 3, consistenza catastale mq 350, superficie catastale mq 392,00, rendita €. 7.863,06 (planimetria all. n° 27); confinante: a nord, con via Antonini; ad ovest, con particella sub 8; ad est, con particella sub 11, con cortile comune e con via Antonini; a sud, con particella sub 10 e cortile;

- la particella 177 sub 10 (originariamente graffata con la particella 178 sub 10 – variazione del 03.11.2016 prot. CT0277129 per bonifico identificativo catastale), via Antonini n° 4, piano terra, categoria C/2, classe 6, consistenza catastale mq 16, superficie catastale totale mq 30, rendita €. 51,23 (all. n° 26) (planimetria all. n° 28); confinante: a nord, con sub 9; ad est, con sub 9; ad ovest con cortile comune, a sud, con cortile.

- laboratorio sito a Catania in via Giacomo Antonini n° 2, della superficie di circa mq 366, piano terra; in catasto foglio 31, particella graffata 177 sub 8 e particella 178 sub 6 (visura storica - all. n° 4 – planimetria catastale all. n° 5 – visura semplice all. n° 9) (ex particella graffata 177 sub 4 e particella 178 sub 2), piano T, via Antonini 2, categoria C3, classe 2, consistenza mq 366, superficie catastale mq 430, R.C. €. 1.871,33; confinante: a nord, con via Giacomo Antonini; ad ovest, con via Acquicella Porto; ad est, con particella sub 9; a sud, con cortile.

4 – A 3° – COERENZE DEGLI IMMOBILI

Le coerenze delle unità immobiliari pignorate risultano essere quelli appresso indicate:

- le particelle graffate 177 sub 11 e particella 178 sub 9 (sempre del foglio 31), (all. n°14), via Giacomo Antonini n° 2/A - piano t e 1, in corso di costruzione; confinante: a nord, con via Antonini; ad ovest, con



particella sub 8; ad est, con particella sub 11, con cortile comune e con via Antonini; a sud, con particella sub 10 e cortile; di proprietà della società eseguita nella quota intera di 1/1;

- le particelle graffate 177 sub 9 e particella 178 sub 7 (all. n° 15), via Antonini n° 4 – piano terra, categoria C/1, classe 3, consistenza catastale mq 350, superficie catastale mq 392,00, rendita €. 7.863,06 (planimetria all. n° 27); confinante: a nord, con via Antonini; ad ovest, con particella sub 8; ad est, con particella sub 11, con cortile comune e con via Antonini; a sud, con particella sub 10 e cortile; di proprietà della società eseguita nella quota intera di 1/1;

- la particella 177 sub 10 (originariamente graffata con la particella 178 sub 10 – variazione del 03.11.2016 prot. CT0277129 per bonifico identificativo catastale), via Antonini n° 4, piano terra, categoria C/2, classe 6, consistenza catastale mq 16, superficie catastale totale mq 30, rendita €. 51,23 (all. n° 26) (planimetria all. n° 28); confinante: a nord, con sub 9; ad est, con sub 9; ad ovest, con cortile comune; a sud, con cortile; di proprietà della società eseguita nella quota intera di 1/1;.

- il laboratorio sito a Catania in via Giacomo Antonini n° 2, della superficie di circa mq 366, piano terra; in catasto foglio 31, particella graffata 177 sub 8 e particella 178 sub 6 (visura storica - all. n° 4 – planimetria catastale all. n° 5 – visura semplice all. n° 9) (ex particella graffata 177 sub 4 e particella 178 sub 2), piano T, via Antonini 2, piano terra, categoria C3, classe 2, consistenza mq 366, superficie catastale mq 430, R.C. €. 1.871,33; confinante: a nord, con via Giacomo Antonini; ad ovest, con via Acquicella Porto; ad est, con particella sub 9; a sud, con cortile; di proprietà della società eseguita nella quota intera di 1/1;

4 – B – DATI DEL PIGNORAMENTO

b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

Dalla relazione notarile prodotta dal creditore precedente e dalle documentazioni esistenti nel fascicolo di causa, nonché dalle visure della conservatoria estratte telematicamente a cura dello scrivente non sono emerse nel ventennio precedente, delle formalità pregiudizievoli oltre quelle contenute nella relazione notarile e che hanno toccato le unità immobiliari pignorate (derivate rispetto a quelle originariamente interessate) di proprietà nella quota intera della società eseguita.

4 – C – TITOLARITÀ DEI BENI

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 eseguita 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;

Dalla relazione notarile ex art. 567 C.P.C. allegata al fascicolo del creditore procedente, dalla produzione delle documentazioni da parte della società esecutata e da quelle prodotte dallo scrivente (documentazioni telematiche e catastali allegate alla presente relazione di consulenza con i n° 3 – 4 – 5 – 9 – 10 – 11 – 14 – 15 – 26 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33), è stato possibile appurare quanto appresso riportato.

Con atto di compravendita del 24.11.2005 (all. n° 17), rogito Notaio Emanuele Magnano di San Lio di Catania, repertorio n° 41877 e n° 9333 di raccolta, registrato a Catania il 15.12.2005 al n° 19531, serie 105455, trascritto alla Conservatoria di Catania il 16.12.2005 al n° 81968 di registro generale e n° 43067 di registro particolare (vedasi relazione notarile), gli immobili graffati censiti nel foglio 31 part. 177 sub 4 e part. 178 sub 2), venivano acquistati dalla società esecutata da potere di [REDACTED] (nato a [REDACTED] [REDACTED])

A quest'ultimo era pervenuto il cespite originario con precedente atto di vendita del 04.05.1970, rogito notaio Nicoletti di Catania.

4 – D – PROVENIENZA DEI BENI

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;

Dalla relazione notarile ex art. 567 C.P.C. allegata al fascicolo del creditore procedente, dalla produzione delle documentazioni da parte della società esecutata e da quelle prodotte dallo scrivente (documentazioni telematiche e catastali allegate alla presente relazione di consulenza con i n° 3 – 4 – 5 – 9 – 10 – 11 – 14 – 15 – 26 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33), è stato possibile appurare quanto appresso riportato.

Con atto di compravendita del 24.11.2005 (all. n° 17), rogito Notaio Emanuele Magnano di San Lio di Catania, repertorio n° 41877 e n° 9333 di raccolta, registrato a Catania il 15.12.2005 al n° 19531 serie 105455, trascritto alla Conservatoria di Catania il 16.12.2005 al n° 81968 di registro generale e n° 43067 di registro particolare (vedasi relazione notarile), gli immobili graffati censiti nel foglio 31 part. 177 sub 4 e part. 178 sub 2), venivano acquistati dalla società esecutata da potere di [REDACTED] (nato a [REDACTED] [REDACTED])

A quest'ultimo era pervenuto il cespite originario con precedente atto di vendita del 04.05.1970, rogito notaio Nicoletti di Catania.

4 – E – DOCUMENTAZIONE PRODOTTA

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;

È stato possibile procedere agli accertamenti peritali in forza sia della relazione notarile prodotta dal creditore procedente, sia in forza della documentazione prodotta dalla parte esecutata, sia per quella prodotta a cura dallo scrivente.



4 – F – IPOTECHE, VINCOLI, SERVITÙ

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;

Dalla relazione notarile prodotta dal creditore procedent, nonché dalla documentazione estratta dalla conservatoria a cura dello scrivente, sono emerse, nel ventennio precedente, le seguenti formalità pregiudizievoli (da cancellare con il decreto di trasferimento) sui due beni immobili pignorati di proprietà della società esecutata:

- iscrizione di ipoteca volontaria iscritta il 24.04.2008 al n° 238030 di registro generale e n° 4385 di registro particolare (all. n° 35 – 36), derivante da atto pubblico rogito Magnano Di San Lio Emanuele repertorio 45465/11473 del 18.04.2008 per ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo fondiario, contro la società esecutata; mutuo dell'importo di €. 230.000,00 durata 10 anni, ipoteca di €. 340.000,00, gravante sulle quote intere di proprietà delle

- particelle graffate f 31 part. 177 sub 7 e part 178 sub 5 , C/1, mq 461, via Antonini n° 2/A - 4;

- particelle graffate f 31 part 177 sub 8 e 178 sub 6 , C/3, mq 430, via Antonini n° 2;

- iscrizione di verbale di pignoramento immobile del 11.03.2014 (all. n° 33) al n° 9175 di registro generale e n° 7135 di registro particolare, derivante da atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili del 04.12.2013 n° 8754 di repertorio, emesso dal Tribunale di Catania, contro la società esecutata e gravante sulle quote intere di proprietà delle

- particelle graffate f 31 part. 177 sub 7 e part 178 sub 5 , C/1, mq 461, via Antonini n° 2/A - 4;

- particelle graffate f 31 part 177 sub 8 e 178 sub 6 , C/3, mq 430, via Antonini n° 2.

Alla luce delle modifiche catastali intervenute a partire dalla divisione del 12.05.2009 protocollo n° CT0254354 è da considerare la nuova realtà delle unità immobiliari urbane censite con i subalterni catastali prima descritti ed elencati e che le medesime risultano gravate dalle trascrizioni pregiudizievoli appena descritte.

4 – G – BENI IMMOBILI CATASTATI

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

Gli immobili pignorati originari, alla luce delle intervenute variazioni, sono risultati catastati.

4 – H – DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA



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

Non occorre procedere alla produzione del certificato di destinazione urbanistica in quanto l'esperto pignorato, oggetto di accertamenti peritale, è una unità immobiliare e non dei terreni.

4 – I – ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

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;

Come già prima indicato, per gli immobili pignorati di via Antonini n° 2 – 2/a – 4 la società proprietaria inoltrò con prot. N° 40416 del 07.06.2006 e successiva integrazione prot. N° 11514 del 148.01.2007, al Comune di Catania istanza per il rilascio di un'autorizzazione edilizia per frazionamento e cambio di destinazione d'uso nell'immobile di via G. Antonini 2/4.

Venne rilasciata l'Autorizzazione n° 112/2007 dell'08.03.2007 (all. n° 21.1), previo parere igienico sanitario dell'USL (all. n° 21.6).

Per la esecuzione di quanto previsto nella citata autorizzazione edilizia (frazionamento – cambio di destinazione d'uso, parziale demolizione e realizzazione di un solaio, parziale demolizione del tetto di copertura e rifacimento dello stesso, realizzazione di nuove aperture) vennero presentati i calcoli al Genio Civile di Catania ai sensi della legge 64/1974 e i depositati ai sensi della legge 1086/1971, con il rilascio del Nulla Osta Genio Civile di Catania - del 18.02.2007 - rifacimento copertura (all. n° 22) e 23 - Nulla Osta Genio Civile - 04.08.2008 - rifacimento solaio interno (all. n° 23).

Risulta che venne inviata al Comune di Catania la comunicazione di inizio lavori (all. n° 24) in data 16.04.2007 prot. 78585 (rilevata presso il protocollo informatico del Comune, ma non reperita presso il faldone del progetto approvato con autorizzazione edilizia).

Da quanto è stato possibile verificare sui luoghi risulta che il piano terra relativo all'attività commerciale di cui ai civici via Antonini n° 2/a – 4 risulta quasi del tutto rifinito, mentre la copertura è stata ultimata ma mancherebbero delle opere di rifinitura ad esempio gli infissi esterni per le aperture realizzate (vedasi documentazione fotografica allegata).

È da ritenere che il mancato completamento delle opere edilizie sia alla base della mancata presentazione della comunicazione di fine lavori e di tutti gli atti necessari per la successiva richiesta di agibilità (collaudi strutture, certificazioni impianti elettrici ex legge 46/90 e successive modifiche, autorizzazione allo scarico, ecc.).

4 – J – IMMOBILI ABUSIVI

j. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del



procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

Le unità immobiliari sono state ricavate da fabbricati esistenti e dotate di titolo autorizzativo urbanistico per il cambio d'uso e frazionamento.

4 – K – EVENTUALI ISTANZE DI CONDONO EDILIZIO AI SENSI DELL'ART 40 LEGGE 47/1985

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

Non sono risultate presentate istanze di condono edilizio per l'unità immobiliare pignorata, e non si è a conoscenza di procedure amministrative e sanzionatorie.

Si potrà procedere alla ultimazione delle opere di finiture e alla presentazione delle certificazioni necessarie per il conseguimento del certificato di agibilità, previo rilascio di una nuova concessione edilizia (o permesso di costruire) per riaprire i termini per gli opportuni interventi ed operare in legalità.

4 – I – EVENTUALI IMMOBILI ABUSI NON SANABILI

*l. In caso di immobili abusivi, ove l'**abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;*

Non sono risultate presentate istanze di condono edilizio per l'unità immobiliare pignorata, e non si è a conoscenza di procedure amministrative e sanzionatorie.

Si potrà procedere alla ultimazione delle opere di finiture e alla presentazione delle certificazioni necessarie per il conseguimento del certificato di agibilità, previo rilascio di una nuova concessione edilizia (o permesso di costruire) per riaprire i termini ed operare in legalità.

4 – M – VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALI

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

Le unità immobiliari pignorate non fanno parte di un complesso condominiale.

4 – N – FORMALITÀ DI NATURA CONDOMINIALI

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



Le unità immobiliari pignorate non fanno parte di un complesso condominiale.

4 – O – ESISTENZA DI PESI DERIVANTI DA CENSO LIVELLO O USO CIVICO.

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

Dalla verifiche effettuate non è risultato che le unità immobiliari pignorate siano gravato da censo, livello o uso civico e vi sia stata affrancazione da tali pesi e il diritto di proprietà sui beni della società debitrice pignorati non è derivante da alcuno dei suddetti titoli.

4 – P – ESISTENZA DI SPESE STRAORDINARIE CONDOMINIALI

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

Le unità immobiliari pignorate non fanno parte di un complesso condominiale.

4 – Q – BENI PIGNORATI OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI

*q. 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 a tal proposito alle **RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).***

Il bene immobile pignorato avente destinazione d'uso attività commerciale con accesso da via Antonini n° 2/a – 4 (Foglio 31 part. 177 sub 9 graffata con part. 178 sub 7 (all. n° 15) e la particella f. 31 part. 177 sub 10 (all. n° 26) non sono occupate e né utilizzate dalla società esecutata.

Il bene immobile avente destinazione d'uso laboratorio artigianale (censito nel foglio 31 part. 177 sub 8 – graffata con part. 178 sub 6) è risultato occupato da terzi di cui non si conoscono le generalità né a che titolo utilizzano lo stesso immobile.

4 – R – ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA – DESCRIZIONE DELLE ZONE

*r. elenchi ed **individuati 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;

A) Le particelle graffate 177 sub 11 e particella 178 sub 9 (sempre del foglio 31), (all. n°14), via Giacomo Antonini n° 2/A - piano t e 1, sono dichiarate al catasto in coto di costruzione; confinanti: a nord, con via Antonini; ad ovest, con particella sub 8; ad est, con particella sub 11, con cortile comune e con via Antonini; a sud, con particella sub 10 e cortile.

È la parte del primo piano che sormonta parte dell'unità immobiliare del piano terra (censita con nel foglio 31 part. 177 sub 9 graffata con part. 178 sub 7), ultimata da un punto di vista strutturale, con copertura a volta e mancante degli infissi di chiusura delle aperture realizzate nel piano.

Sono stati desunti i seguenti dati metrici dalla planimetria catastale e/o dall'elaborato grafico di progetto (all. n° 41 – 39): ha una superficie utile pari a (mq 226.84 + mq 61.97=) mq 288.81 al primo piano oltre a mq 14.56 al piano terra, e complessivamente mq 303,37; una superficie lorda coperta di circa mq 330.67 al piano primo, oltre a mq 21.07 al piano terra, e complessivamente mq 351.74; una altezza interna di circa m. 6.50.

Le condizioni di conservazione relativamente alla copertura sono da considerare quasi sufficienti dato che risulta eseguito il piano di copertura a volta, che impedisce in linea di massima le infiltrazioni di acque piovane; mancano: le tramezzature interna dei locali di accesso del primo piano, gli infissi esterni, gli impianti elettrici, buona parte degli intonaci alle pareti, le pavimentazioni.

Fa parte dell'unità immobiliare il vano scala ubicato nel cortile interno con accesso dalla via Antonini n° 4 e la terrazza di copertura (mq 36.17) che comprende anche il sottostante vano del piano terra facente parte delle particelle graffate foglio 31 part 177 sub 11 e part. 378 sub 9.

Il vano del piano terra, indicato come spogliatoio, è in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione edilizia. Vedasi rilievo fotografico.

Tale immobile è risultato essere dotato di regolarità urbanistica.

B) Le particelle graffate 177 sub 9 e particella 178 sub 7 (all. n° 15), via Antonini n° 4 – piano terra, categoria C/1 (attività commerciale), classe 3, consistenza catastale mq 350, superficie catastale mq 392,00, rendita €. 7.863,06 (planimetria all. n° 27); confinante: a nord, con via Antonini; ad ovest, con particella sub 8; ad est, con particella sub 11, con cortile comune e con via Antonini; a sud, con particella sub 10 e cortile.

Le finiture edilizie dell'unità immobiliare sono quasi del tutto ultimate, esistono predisposte due celle frigorifere per la conservazione e la commercializzazione di prodotti da tenere a bassa temperatura; tutti gli ambienti sono rifiniti al civile, con pareti intonacate e dotati di pavimentazione industriale; risultano realizzate gli impianti elettrici, da ritenere e norma della legge 46/90 e, al momento, non disponibili le relative certificazioni.

Sono stati desunti i seguenti dati metrici dalla planimetria catastale e/o dall'elaborato grafico di progetto (all. n° 41 – 39): ha una superficie utile pari a (mq 54.32 + mq 223.816.16+ + mq 16.50 + mq 22.50 + mq 19.27



+mq 6.16+ mq 17.55=) mq 360.11; una superficie lorda coperta di circa mq 386.17; una altezza interna di circa m. 3.70, anche se nella planimetria catastale risulta nella parte centrale una quota di m. 8.00.

Vedasi rilievo fotografico. Tale immobile è risultato essere dotato di regolarità urbanistica.

C) La particella 177 sub 10 (originariamente graffata con la particella 178 sub 10 – variazione del 03.11.2016 prot. CT0277129 per bonifico identificativo catastale), via Antonini n° 4, piano terra, categoria C/2 (locale di deposito), classe 6, consistenza catastale mq 16, superficie catastale totale mq 30, rendita €. 51.,23 (all. n° 26) (planimetria all. n° 28); confinante: a nord, con sub 9; ad est, con sub 9; ad ovest con cortile comune, a sud, con cortile. È un locale composto da due ambienti con annesso ampio cortile di esclusiva pertinenza della superficie utile di mq 107.07, su parte del quale esiste una tettoia aperta realizzata con strutture precarie.

Le condizioni di manutenzione sono quasi sufficienti. Gli impianti elettrici sembrano a norma della legge 46/90 ma non si è in possesso della relativa certificazione.

Sono stati desunti i seguenti dati metrici dalla planimetria catastale (all. n° 38): ha una superficie utile pari a (mq 8.39 +7.56 =)mq 15.95; una superficie lorda coperta di circa mq 18.12; una altezza interna di circa m. 3.70., Vedasi rilievo fotografico. Tale immobile è risultato essere dotato di regolarità urbanistica.

D) Il laboratorio, sito a Catania in via Giacomo Antonini n° 2, è censito in catasto nel foglio 31, particella graffata 177 sub 8 e particella 178 sub 6 (visura storica - all. n° 4 – planimetria catastale all. n° 5 – visura semplice all. n° 9) (ex particella graffata 177 sub 4 e particella 178 sub 2), piano T, categoria C3 (laboratorio per arti e mestieri), classe 2, consistenza mq 366, superficie catastale mq 430, R.C. €. 1.871,33; confinante: a nord, con via Giacomo Antonini; ad ovest, con via Acquicella Porto; ad est, con particella sub 9; a sud, con cortile. È un locale utilizzato come attività artigianale (officina meccanica), dotato di un ampio spazio coperto (superficie utile mq 314.81 e altezza m. 8.00 circa), un locale deposito (mq 15.79), un gruppo di servizi (mq 2.44 + 3.19+ 3.98= mq 9.61), una tettoia in parte aperta (mq 25.29), complessivamente della superficie utile di mq 365.50 e di un cortile interno di esclusiva pertinenza. Ha una superficie lorda coperta pari a mq 418.31. Fa parte dell'unità immobiliare un cortile interno di uso esclusivo della superficie utile di mq 130.72.

È dotato di servizi igienici. Le condizioni di manutenzione sono quasi sufficienti. Gli impianti elettrici sembrano a norma della legge 46/90 ma non si è in possesso della relativa certificazione.

È utilizzato da terzi e non si è a conoscenza a che a titolo viene detenuto e/o utilizzato da questi ultimi.

Vedasi rilievo fotografico. Tale immobile è risultato essere dotato di regolarità urbanistica.

La zona di ubicazione dei cespiti pignorati è posta nelle zona adiacente il cimitero monumentale di Catania, limitrofa alla stazione ferroviaria dell'Acquicella, in territorio sud dell'abitato cittadino.

La zona limitrofa alle particelle pignorate, essendo poco abitata nelle immediate vicinanze, si presta per essere utilizzata come parcheggio per le varie attività commerciali e/o artigianali che possono essere intraprese e/o esercitate.

La zona è servita dal servizio pubblico di linee urbane.



4 – S – DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER CIASCUN IMMOBILE – CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

s. determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

Il quesito S) posto dal Giudice delle Esecuzioni era quello di determinare il valore degli immobili con riferimento agli attuali prezzi di mercato.

Per le varie unità immobiliare di via Antonini n° 2 – 2/a – 4 Catania sono stati eseguiti gli accertamenti necessari per la loro vendita attraverso una asta giudiziaria.

Da un'indagine di mercato condotta dallo scrivente, mediante consultazioni di riviste specializzate, da notizie avute da agenzie di compravendita, da intermediatori di beni immobili e da notai, nella zona del Comune di Catania, dove sono ubicati i beni immobili pignorati di proprietà della società esecutata aventi analoga destinazione d'uso (commerciale – deposito – artigianale), aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche pressoché analoghe a quelle pignorate, è emerso un prezzo medio unitario per ogni metro quadrato pari

- a €/mq 900,00 per attività commerciali;
- a €/mq 550,00 per attività di magazzino o deposito;
- a €/mq 750,00 per laboratorio artigianale.

In considerazione del fatto che i beni immobili pignorati saranno venduti mediante asta giudiziaria con offerta minima in aumento, per l'assenza di garanzia per vizi, per tenere in debito conto la crisi economica in atto e in particolare quella del mercato immobiliare in genere che da diversi anni attanaglia e condiziona le scelte degli investimenti e frena la domanda commerciale di acquisto, per tenere conto anche delle mancate opere di finitura edilizia di cui abbisognano, sono state apportate delle correzioni in ribasso ai prezzi unitari accertati del 30% e del 40%

Per determinare la superficie commerciale dell'immobile si è adottato il criterio di stima di considerare la superficie lorda di ogni unità immobiliare e, ove presente un cortile di uso esclusivo, il 10% della superficie utile, per cui si viene ad avere:

A) per le particelle graffate 177 sub 11 e particella 178 sub 9 (sempre del foglio 31), (all. n°14), via Giacomo Antonini n° 2/A - piano t e 1, (dichiarate al catasto in corso di costruzione), è stata considerata come locale di deposito ai fini della sua commercializzazione: mq 351.74 x €/mq 550,00 x (1 - 0.40) = €. 116.074,00

B) per le particelle graffate 177 sub 9 e particella 178 sub 7 (all. n° 15), via Antonini n° 4 – piano terra, categoria C/1 (attività commerciale), classe 3, consistenza catastale mq 350, superficie catastale mq 392,00, rendita €. 7.863,06 (plan. all. n° 27): mq 386.17 x €/mq 900,00 x (1 - 0.30) = €. 243.287,10



C) per la particella 177 sub 10 (originariamente graffata con la particella 178 sub 10 – variazione del 03.11.2016 prot. CT0277129 per bonifico identificativo catastale), via Antonini n° 4, piano terra, categoria C/2 (locale di deposito), classe 6, consistenza catastale mq 16, superficie catastale totale mq 30, rendita €.

- area coperta	mq 18.12 x €./mq 550 ,00 x (1 - 0.30) =	€.	6.976,20
- cortile interno di uso esclusivo	mq 107,07 x €./mq 550 ,00 x (1 - 0.90) =	€.	<u>5.888,85</u>
Sommano		€.	<u>12.865,05</u>

D) per il laboratorio, sito a Catania in via Giacomo Antonini n° 2, censito in catasto nel foglio 31, particella graffata 177 sub 8 e particella 178 sub 6 (visura storica - all. n° 4 – planimetria catastale all. n° 5 – visura semplice all. n° 9) (ex particella graffata 177 sub 4 e particella 178 sub 2), piano T, categoria C3 (laboratorio per arti e mestieri), classe 2, consistenza mq 366, superficie catastale mq 430, R.C. €. 1.871,33:

- superficie coperta	mq 418.31 x €./mq 750,00 x (1- 0.30) =	€.	219.612,75
- cortile interno di uso esclusivo	mq 130.72 x €./mq 750 ,00 x (1 - 0.90) =	€.	<u>9.804,00</u>
Sommano		€.	<u>229.416,75</u>

Riepilogando il valore dei cespiti pignorati

A) per le <u>particelle graffate 177 sub 11 e particella 178 sub 9</u>	€.	116.074,00
B) per le <u>particelle graffate 177 sub 9 e particella 178 sub 7</u>	€.	243.287,00
C) per la <u>particella 177 sub 10</u>	€.	12.865,05
D) per la <u>particella graffata 177 sub 8 e particella 178 sub 6</u>	€.	<u>229.416,75</u>
Sommano	€.	<u>601.642,80</u>

E in C.T. €. **600.000,00**.

4 – S – ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA – CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

t. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

Nella valutazione del cespite è stata applicata una riduzione del prezzo di mercato accertato dal 30% al 40%.

4 – U – N – VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI

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

In merito alla vendita in uno o più lotti del cespite pignorato di via Antonini n° 2 – 2/a – 4 Catania, lo scrivente è dell'avviso che sia conveniente procedere alla vendita dei beni pignorati in più lotti, per i seguenti motivi:

- l'importo complessivo è esorbitante;



- singolarmente le singole unità immobiliari possono suscitare un interesse commerciale sia per investimenti finanziari sia per l'utilizzo per intraprendere delle attività commerciali o artigianali.

Primo lotto di vendita

A) Le particelle graffate 177 sub 11 e particella 178 sub 9 (sempre del foglio 31), (all. n°14), via Giacomo Antonini n° 2/A - piano t e 1, sono dichiarate in catasto in corso di costruzione; confinanti: a nord, con via Antonini; ad ovest, con particella sub 8; ad est, con particella sub 11, con cortile comune e con via Antonini; a sud, con particella sub 10 e cortile.

È la parte del primo piano che sormonta parte dell'unità immobiliare del piano terra (censita con nel foglio 31 part. 177 sub 9 graffata con part. 178 sub 7), ultimata da un punto di vista strutturale, con copertura a volta e mancante degli infissi di chiusura delle aperture realizzate nel piano.

Sono stati desunti i seguenti dati metrici dalla planimetria catastale e/o dall'elaborato grafico di progetto (all. n° 41 – 39); ha una superficie utile pari a (mq 226.84 + mq 61.97=) mq 288.81 al primo piano oltre a mq 14.56 al piano terra, e complessivamente mq 303,37; una superficie lorda coperta di circa mq 330.67 al piano primo, oltre a mq 21.07 al piano terra, e complessivamente mq 351.74; una altezza interna di circa m. 6.50.

Le condizioni di conservazione relativamente alla copertura sono da considerare quasi sufficienti dato che risulta eseguito il piano di copertura a volta, che impedisce in linea di massima le infiltrazioni di acque piovane; mancano: le tramezzature interna dei locali di accesso del primo piano, gli infissi esterni, gli impianti elettrici, buona parte degli intonaci alle pareti, le pavimentazioni.

Fa parte dell'unità immobiliare il vano scala ubicato nel cortile interno con accesso dalla via Antonini n° 4 e la terrazza di copertura (mq 36.17) che comprende anche il sottostante vano del piano terra facente parte delle particelle graffate foglio 31 part 177 sub 11 e part. 378 sub 9.

Il vano del piano terra, indicato come spogliatoio, è in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione edilizia. Vedasi rilievo fotografico. Tale immobile è risultato essere dotato di regolarità urbanistica.

Secondo lotto di vendita

B) particelle graffate 177 sub 9 e particella 178 sub 7 (all n° 15), via Antonini n° 4 – piano terra, categoria C/1 (attività commerciale), classe 3, consistenza catastale mq 350, superficie catastale mq 392,00, rendita €. 7.863,06 (planimetria all. n° 27); confinante: a nord, con via Antonini; ad ovest, con particella sub 8; ad est, con particella sub 11, con cortile comune e con via Antonini; a sud, con particella sub 10 e cortile.

Le finiture edilizie dell'unità immobiliare sono quasi del tutto ultimate, esistono predisposte due celle frigorifere per la conservazione e la commercializzazione di prodotti da tenere a bassa temperatura; tutti gli ambienti sono rifiniti al civile, con pareti intonacate e dotati di pavimentazione industriale; risultano realizzate gli impianti elettrici, da ritenere e norma della legge 46/90 e, al momento, non disponibili le relative certificazioni.

Sono stati desunti i seguenti dati metrici dalla planimetria catastale e/o dall'elaborato grafico di progetto (all. n° 41 – 39); ha una superficie utile pari a (mq 54.32 + mq 223.816.16+ + mq 16.50 + mq 22.50 + mq 19.27



+mq 6.16+ mq 17.55=) mq 360.11; una superficie lorda coperta di circa mq 386.17; una altezza interna di circa m. 3.70, anche se nella planimetria catastale risulta nella parte centrale una quota di m. 8.00.

Vedasi rilievo fotografico. Tale immobile è risultato essere dotato di regolarità urbanistica.

Terzo lotto di vendita

C) La particella 177 sub 10 (originariamente graffata con la particella 178 sub 10 – variazione del 03.11.2016 prot. CT0277129 per bonifico identificativo catastale), via Antonini n° 4, piano terra, categoria C/2 (locale di deposito), classe 6, consistenza catastale mq 16, superficie catastale totale mq 30, rendita €. 51.,23 (all. n° 26) (planimetria all. n° 28); confinante: a nord, con sub 9; ad est, con sub 9; ad ovest con cortile comune, a sud, con cortile. È un locale composto da due ambienti con annesso ampio cortile di esclusiva pertinenza della superficie utile di mq 107.07.

Le condizioni di manutenzione sono quasi sufficienti. Gli impianti elettrici sembrano a norma della legge 46/90 ma non si è in possesso della relativa certificazione.

Sono stati desunti i seguenti dati metrici dalla planimetria catastale (all. n° 38): ha una superficie utile pari a (mq 8.39 +7.56 =)mq 15.95; una superficie lorda coperta di circa mq 18.12; una altezza interna di circa m. 3.70., Vedasi rilievo fotografico. Tale immobile è risultato essere dotato di regolarità urbanistica.

Quarto lotto di vendita

D) Il laboratorio, sito a Catania in via Giacomo Antonini n° 2, è censito in catasto nel foglio 31, particella graffata 177 sub 8 e particella 178 sub 6 (visura storica - all. n° 4 – planimetria catastale all. n° 5 – visura semplice all. n° 9) (ex particella graffata 177 sub 4 e particella 178 sub 2), piano T, categoria C3 (laboratorio per arti e mestieri), classe 2, consistenza mq 366, superficie catastale mq 430, R.C. €. 1.871,33; confinante: a nord, con via Giacomo Antonini; ad ovest, con via Acquicella Porto; ad est, con particella sub 9; a sud, con cortile. È un locale utilizzato come attività artigianale (officina meccanica), dotato di un ampio spazio coperto (superficie utile mq 314.81 e altezza m. 8.00 circa), un locale deposito (mq 15.79), un gruppo di servizi (mq 2.44 + 3.19+ 3.98= mq 9.61), una tettoia in parte aperta (mq 25.29), complessivamente della superficie utile di mq 365.50 e di un cortile interno di esclusiva pertinenza. Ha una superficie lorda coperta pari a mq 418.31. Fa parte dell'unità immobiliare un cortile interno di uso esclusivo della superficie utile di mq 130.72.

È dotato di servizi igienici. Le condizioni di manutenzione sono quasi sufficienti. Gli impianti elettrici sembrano a norma della legge 46/90 ma non si è in possesso della relativa certificazione.

È utilizzato da terzi e non si è a conoscenza a che a titolo viene detenuto e/o utilizzato da questi ultimi.

Vedasi rilievo fotografico. Tale immobile è risultato essere dotato di regolarità urbanistica.

4 – V – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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

È stata allegata la documentazione fotografica.



4 – W – BENE IMMOBILE INDIVISO

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

I cespiti pignorati di via Antonini 2 – 2° – 4 di Catania sono di esclusiva proprietà della società esecutata per una quota pari a 1000/1000.

4 – X – BENE IMMOBILE INDIVISO

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

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apportionamento 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.

I cespiti pignorati di via Antonini 2 – 2° – 4 di Catania sono di esclusiva proprietà della società esecutata per una quota pari a 1000/1000.

5° – CONCLUSIONI.

Ringraziando per la fiducia accordata, in base ai quesiti formulati e alle indagini espletate, il sottoscritto geom. Giovanni Restuccia così conclude:

- i cespiti pignorati sono costituiti da immobili aventi destinazione d'uso commerciale, artigianale e deposito; sono ubicati nel territorio del Comune di Catania, in via Antonini n° 2 – 2/a – 4, piano terra e primo.
- i dati catastali delle unità immobiliari interessate dalla procedura esecutiva di cui in epigrafe, sono i seguenti:

A) per le particelle graffate 177 sub 11 e particella 178 sub 9 (sempre del foglio 31), (all. n°14), via Giacomo Antonini n° 2/A - piano t e 1, (dichiarate al catasto in caso di costruzione),



B) per le particelle graffate 177 sub 9 e particella 178 sub 7 (all. n° 15), via Antonini n° 4 – piano terra, categoria C/1 (attività commerciale), classe 3, consistenza catastale mq 350, superficie catastale mq 392,00, rendita €. 7.863,06 (plan. all. n° 27);

C) per la particella 177 sub 10 (originariamente graffata con la particella 178 sub 10 – variazione del 03.11.2016 prot. CT0277129 per bonifico identificativo catastale), via Antonini n° 4, piano terra, categoria C/2 (locale di deposito), classe 6, consistenza catastale mq 16, superficie catastale totale mq 30, rendita €. 51,23 (all. n° 26);

D) per il laboratorio, sito a Catania in via Giacomo Antonini n° 2, censito in catasto nel foglio 31, particella graffata 177 sub 8 e particella 178 sub 6 (visura storica - all. n° 4 – planimetria catastale all. n° 5 – visura semplice all. n° 9) (ex particella graffata 177 sub 4 e particella 178 sub 2), piano T, categoria C3 (laboratorio per arti e mestieri), classe 2, consistenza mq 366, superficie catastale mq 430, R.C. €. 1.871,33;

- gli immobili sono quasi del tutto rifiniti da un punto di vista edilizio e vanno eseguiti dei lavori a completamento; per i costi del completamento dei lavori ultimati si è tenuto conto di un minor valore unitario in seno alla valutazione economica di ogni cespite;

- il valore di mercato dell'immobile, tenuto conto delle modalità di vendita (asta giudiziaria) è stato stimato per un importo complessivo pari a €. 600.000,00, avendo applicato una riduzione del valore unitario accertato del 30% e del 40%;

- la quota di proprietà della società esecutata è pari al 100%;

- è consigliabile vendere le unità immobiliari pignorate in più lotti;

- solo una delle unità immobiliari è utilizzata da terzi;

- sugli immobili esistono delle formalità da cancellare con il decreto di trasferimento;

- il trasferimento degli immobili non è soggetto all'I.V.A.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Catania 13.04.2017



IL C.T.U.

Geom. Restuccia Giovanni

Si allegano alla presente relazione gli elaborati citati:

01 - 16821841s-nomina parisi-;

02 - 32146868s-nomina 155-2014 rgei

02 bis - giuramento esec 155-2014-

03 - visura storica f 31 part 177 sub 7-doc_989931048

04 - visura storica f 31 part 177 sub 8 - doc_989933619

05 - planimetria pln_91789928_1 - f 31 part 177 - sub 8 - a3

06 - avv- italfondario spa- scirocco pesca-rgei 155 - 2014

07 - 08 - raccomandate esec 155-2014-mplete

09 - visura semplice immobili graffati.do- f 31 pari 177 8-graffata sub 6



- 10 - elenco sub f 31 part 177 - elencoimm
- 11 - elenco sub f 31 part 178 - elencoimm
- 12 - elaborato planimetrico - 2009 - f 31 part 177 formato a4 doc_989945496
- 13 - epa001- elenco sub con elaborato planimetrico 2009
- 14 - visura storica f 31 part 177 sub 11 - f31 part 178 sub 9 - doc_989971909
- 15 - visura storica f 31 part 177 sub 9 - graffa part 178 sub 7- doc_989940197-
- 16 - autorizzazione edilizia n°112-2007
- 17 - titolo di proprietà
- 18 - verbale di sopralluogo
- 19 - istanza atti amministrativi tecnici comune catania
- 20 - fattura eliografia sicilia - del 15.09.2016- copia da copia
- 21 - 1 - autorizz. edilizia - 112-2007 -
- 21 - 2 - autorizz. edilizia - 112-2007 - relazione tecnica
- 21 - 3 - autorizz. edilizia - 112-2007 - planimetrie del lotto
- 21 - 4 - autorizz. edilizia - 112-2007 - piante prospetti sezioni- stato di fatto
- 21 - 5 - autorizz. edilizia - 112-2007 - piante prospetti sezioni- di progetto
- 21 - 6 - autorizz. edilizia - 112-2007 - parere usl
- 22 - nulla osta genio civile di catania - del 18.02.2007 - rifacimento copertura
- 23 - nulla osta genio civile - 04.08.2008 - rifacimento solaio interno
- 24 - comune catania - protocollo- comunicazione inizio lavori
- 25 - raccomandata a-r restituita
- 26 - visura storica -ct f 31 part 177 sub 10-doc_1051412525
- 27 - pln_100838841_2- ct f 31 part 177 sub 9 - graffata part 178 sub 7 - a4
- 28 - pln_100838841_1- f 31 part 177 sub 10-a4
- 29 - ispezione ipotecaria - a nome societ' eseguita - negativa -
- 30 - ricerca ipotecaria -ct f 31 part 177 sub 7
- 31 - visura ipotecaria- f 31 part 177 sub 9- stampa negativa
- 32 - ispezione ipotecaria - ct f 31 part 177 sub 9
- 33 - trascrizione pregiudizievole ct f 31 part 177 sub 7 - graffata part 178 sub 5
- 34 - riepilogo ispezioni ipotecarie
- 35 - ricerca ct f 31 part 177 sub 7 - sceltaimmob-001
- 36 - doc_1051894471- nota ipoteca volontaria f 31 part 177 sub 7 e part 178 sub 5
- 37 - riepilogo ispezioni ipotecarie all' 11-04-2017
- 38- planimetria cat. con dati -f 31 part 177 sub10
- 39 - piano terra sub 9 - dati superficie
- 40 - piano terra sub 8- dati superficie
- 41 - piano primo sub 11 - con dati superficie
- 42 – attestazione bolli Comune di Catania
- 43 - documentazione fotografica.

