Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida
Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)
Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.508/2021 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Venera Fazio

I N D I C E

1.Premesse……………………………………………………………………………..2

2.Espletamento del Mandato - Risposta ai Quesiti……………………………………3

3. Elenco Allegati……………………………………………………………………20

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. PREMESSE

La sottoscritta Dott. Ing. Anna Ursida, con sede legale in Via Sassari 3B, Catania (CT) - con Decreto di Nomina del 15/07/2024, notificato a mezzo pec il 16/07/2024 – veniva nominata dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Venera Fazio C.T.U. nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.508/2021 R.G.Es., promossa da nei confronti di

Successivamente al deposito del Verbale di Giuramento, al ritiro del fascicolo e alla ricognizione degli atti in esso contenuti, lo scrivente CTU fissava - a mezzo di Raccomandata del 03/08/2024 indirizzata alla debitrice, nonché a mezzo PEC al creditore procedente – l'inizio delle operazioni peritali in data 20/08/2024 ore 18:00 presso l'immobile sito in Catania (CT), Via Vitaliano Brancati n.20.

In data 08/08/2024, la scrivente riceveva una richiesta di differimento delle operazioni peritali da parte della debitrice per motivi familiari (a mezzo PEC); il CTU accordava la data e l'orario proposti dalla debitrice, ovvero il 5 Settembre 2024, ore 18:30. Alla data e all'ora stabilite, la scrivente si recava sui luoghi; ivi trovava presente la signora e l'avv. i quali consegnavano al CTU *brevi manu* un Certificato di Invalidità riguardante la debitrice (*cfr. Allegato 10*); di seguito, i rilievi metrici e fotografici di rito si svolgevano regolarmente (*cfr. Allegato 2*), e le operazioni peritali venivano concluse alle ore 19:00.

Il CTU eseguiva presso i sottoelencati uffici competenti le indagini necessarie per l'espletamento del mandato in ogni sua parte, consultando e/o richiedendo il sottoelencato materiale documentale:

Comune di Catania *→ Richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica su portale "Catania Semplice" del 09/08/2024 prot.353310 → Rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica da parte del Comune in data 24/09/2024*

Comune di Catania *→ Richiesta di Accesso agli Atti del 09/08/2024 prot.352860→ Invio della documentazione di parte di documentazione (pratica 2008) in data 25/09/2024 ed* ***invio dei titoli edificatori originali (1967-1970) da parte dell'Archivio Storico in data 28/10/2024***

Comune di Catania – Agenzia del Territorio *□ Visure Catastali, Planimetrie, Estratto di Mappa on-line*

Tutto quanto premesso, la sottoscritta redigeva la presente relazione di consulenza tecnica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida
Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)
Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

ESPLETAMENTO DEL MANDATO – RISPOSTA AI QUESITI

In ottemperanza a quanto richiesto per l'espletamento dell'Incarico di Stima, conferito dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Venera Fazio, **l'esperto 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

La procedura esecutiva interessa un Appartamento per civile abitazione che ricade nel territorio comunale di Catania e, più precisamente, in Via Vitaliano Brancati n.20.

L'immobile risulta identificato come segue:

Appartamento con corte di pertinenza esclusiva – identificato al N.C.E.U. del Comune di Catania al Foglio 14, Particella 1208, Subalterno 2, Zona Censuaria 1, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 7,5 vani, Rendita Catastale Euro 1.007,09.

L'unità negoziale fa parte di un edificio pluriresidenziale a torre isolata, classificabile come *Tipo edilizio in linea*, articolato in sette livelli residenziali fuori terra ed un piano interrato destinato ai garage, identificato al N.C.T. al Foglio 14, Mappale 1209, Ente Urbano (*cfr. Allegato 7. N.B.→ gli identificativi catastali al NCEU e al NCT non risultano allineati*). Il lotto di terreno nel quale ricade l'edificio multipiano confina integralmente con la particella 1488 - ovvero la corte comune ad altre due torri residenziali (identificate dai mappali 1208 e 1210 - *cfr. Estratto di Mappa in Allegato7*).

L'appartamento pignorato è situato al piano terra/rialzato, è complessivamente composto da un salone doppio, tre grandi vani, cucina e servizi (bagno, lavanderia, ripostiglio), balcone esterno ed area cortilizia di pertinenza esclusiva; esso presenta tre prospetti liberi, con affaccio sui sottostanti spazi esterni condominiali (*quelli esposti ad ovest e nord, cfr. FO-L1-3, FO-L1-4, FO-L1-36, FO-L1-37)* e su Via Vitaliano Brancati (*quello esposto a sud, cfr. FO-L1-1, FO-L1-8, FO-L1-9, FO-L1-10)*. I muri di confine dell'appartamento con esposizione est sono invece a contatto con altra unità immobiliare e con il distributivo interno condominiale (*cfr. Allegato 8*).

DIFFORMITÀ RISCONTRATE

In sede di accesso sui luoghi è emersa parziale coerenza tra quanto visionato e i dati planimetrici catastali e comunali; si segnalano le seguenti difformità:

A. diversa distribuzione interna in corrispondenza dell'ingresso e del salone, ottenuta mediante la rimozione di alcune pareti divisorie *(cfr. FO-L1-7 ed Allegato 8);*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

B. accanto la porta d'ingresso all'immobile, immediatamente a sinistra, si riscontra la presenza di un ripostiglio, totalmente assente nella planimetria catastale di primo impianto, datata 11/12/1971, e di poco chiara rappresentazione negli elaborati allegati alla Licenza Edilizia (*cfr. Allegato 7, Allegato 8 e FO-L1-34, FO-L1-35*). Si rimanda al punto "I" per un'argomentazione più approfondita.

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

Il pignoramento ha colpito quote spettanti alla debitrice. In particolare, la quota in capo ad è pari ad 1/1 - come si desume dalle visure catastali effettuate sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento, e come riportato nella documentazione ipocatastale in atti.

Per quanto riguarda i dati riportati nell'atto di Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione si rileva generale correttezza e coerenza.

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

Dalle indagini effettuate presso gli uffici competenti, la proprietà sul bene immobile - per una quota pari ad 1/1 – risulta in capo alla debitrice

In particolare l'esecutata ha acquisito la piena proprietà del bene componente l'unità negoziale con regolare atto di Compravendita (*cfr. Punto "D"*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;

La quota di piena proprietà, pari ad 1/1, in capo alla debitrice è stata acquisita in virtù dell'Atto di Compravendita al rogito del Notaio Marco Cannizzo da Catania in data 27/03/2008 con repertorio n. 40043/22619 – trascritto il 31/03/2008 ai nn.17810/11802 – da potere di . Alla signora , il bene era pervenuto in forza di Atto di Compravendita al rogito del Notaio Costantino Scarvaglieri in data 25/05/1978, registrato a Catania il 12/06/1978 al n.8788, trascritto ai nn.18123/15454.

La continuità delle trascrizioni al ventennio risulta verificata.

E - SEGNALI TEMPESTIVAMENTE AL GIUDICE LA IMPOSSIBILITÀ DI PROCEDERE A UN COMPLETO ACCERTAMENTO indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

La documentazione in atti risulta sufficientemente completa.

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

Come si desume dalla documentazione ipocatastale in atti sul bene oggetto di pignoramento insistono i seguenti gravami:

1. **Trascrizione nn. 6823/5153 del 24/02/2017** nascente da Atto di Costituzione di Fondo Patrimoniale, rep.51746/31271 del 29/10/2012, a rogito del notaio Marco Cannizzo - a favore di e contro . **SU 1/1 DI PROPRIETA' DELL' IMMOBILE SITO IN CATANIA, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. FOGLIO 14, PARTICELLA 1208, SUBALTERNO 2**.

→ *La relazione notarile evidenzia che si tratta di una nota in rettifica alla nota di trascrizione del 30/10/2012 nn.51882/41924, nella quale è stato erroneamente trascritto il numero di foglio catastale.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. Iscrizione di Ipoteca Volontaria nn. 17811/3021 del 31/03/2008 a garanzia di mutuo nn. 40044/22620 del 27/03/2008 (della durata di 30 anni), a rogito del notaio Marco Cannizzo - a favore di contro . **SU 1/1 DI PROPRIETA' DELL' IMMOBILE SITO IN CATANIA, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. FOGLIO 14, PARTICELLA 1208, SUBALTERNO 2**.

→ *La relazione notarile evidenzia che a margine risultano:*

****Annotazione ad Iscrizione nn.6358/612 del 02/02/2009** – derivante da annotazione ad iscrizione surrogazione ex art.8 legge 2 aprile 2007 n.40 del 31/12/2008, notaio Alberto Spina, rep.n.8625/5753, nascente da atto di surrogazione ex art.8 legge 2 aprile 2007 n.40, a favore di contro , a favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione (art.2843 c.c., surroga, postergazione)

****Iscrizione nn.20548/3560 del 11/04/2008** – derivante da concessione a garanzia di mutuo del 27/03/2008, a rogito del notaio Marco Cannizzo, rep.n. 40044/22620 - a favore , contro . **Nota di ripetizione a quella iscritta il 31/03/2008 nn.17811/3021, poichè per mero errore materiale era stato inserito come "soggetto a favore" la signora e come "soggetto contro" la**

A margine risultano:

Annotazione ad iscrizione nn.6359/613 del 02/02/2009 - derivante da annotazione ad iscrizione surrogazione ex art.8 legge 2 aprile 2007 n.40 del 31/12/2008, notaio Alberto Spina, rep.n.8625/5753, nascente da atto di surrogazione ex art.8 legge 2 aprile 2007 n.40, a favore di contro , a favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione (art.2843 c.c., surroga, postergazione) BARCLAYS BANK PCL, con sede in Milano, C.F. 80123490155.

****Iscrizione nn. 77903/18138 del 31/12/2008, derivante da concessione a garanzia di mutuo**, a rogito del notaio Marco Cannizzo rep. nn. 40044/22620 del 27/03/2008, - a favore di contro e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

– quale debitore non datore di ipoteca. **SU 1/1 DI PROPRIETA' DELL' IMMOBILE SITO IN CATANIA, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. FOGLIO 14, PARTICELLA 1208, SUBALTERNO 2**.

Nota di ripetizione a quella iscritta il 31/03/2008 nn.17811/3021, ove è stato omesso, quale debitore non datore di ipoteca, il signor .

A margine risulta:

Annotazione ad iscrizione nn.13026/1164 del 02/03/2009 derivante da annotazione ad iscrizione surrogazione ex art.8 legge 2 aprile 2007 n.40 del 31/12/2008, notaio Albetro Spina, rep.n.8625/5753, nascente da atto di surrogazione ex art.8 legge 2 aprile 2007 n.40, a favore di contro , a favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione (art.2843 c.c., surroga, postergazione)

3. **Trascrizione nn. 40156/30379 del 06/09/2021** nascente da Pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Catania del 20/08/2021, rep.6265, a favore di contro

SU 1/1 DI PROPRIETA' DELL' IMMOBILE SITO IN CATANIA, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. FOGLIO 14, PARTICELLA 1208, SUBALTERNO 2.

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, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria, provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario

Dal punto di vista catastale, l'immobile componente l'Unità Negoziale risulta così censito:

Appartamento – identificato al N.C.E.U. del Comune di Catania al Foglio 14, Particella 1208, Subalterno 2, Zona Censuaria 1, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 7,5 vani, Rendita Catastale Euro 1.007,09.

L'unità negoziale fa parte di un edificio pluriresidenziale identificato al N.C.T. al Foglio 14, Mappale 1209, Ente Urbano (*cfr. Allegato 7*). Il lotto di terreno nel quale ricade l'edificio multipiano, confina integralmente con la particella 1488 - ovvero la corte comune ad altre due torri residenziali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(identificate dai mappali 1208 e 1210 - *cfr. Estratto di Mappa Catastale in Allegato7*). Tra gli identificativi catastali al N.C.E.U. e quelli al N.C.T. non si riscontra allineamento.

Come argomentato al punto "*A*", sono state rilevate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale originaria: le difformità consistono nella realizzazione di modifiche distributive nell'area dell'ingresso all'appartamento e del living, e la presenza di un piccolo locale ripostiglio non censito all'interno della planimetria catastale. In merito a quest'ultima difformità, si tratta probabilmente di una carente ed inesatta restituzione grafica al momento della redazione della planimetria di primo impianto (*come di seguito meglio espresso al punto "I"*).

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 del 10/09/2024 rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Catania (*cfr. Allegato 5*), i lotti di terreno identificati al N.C.T. al Foglio 14 particelle 1208, 1209, 1488 ricadono all'interno della tavola Sez. 3 del PRG Piccinato 1969 (DP 166/A-1969), per quanto riguarda la loro destinazione urbanistica, essi risultano ricompresi in **Zona "D", Omogenea "B" ai sensi del D.I. 1444/68** (*artt.11, 14, 16 delle Norme di Attuazione al vigente Piano Regolatore Generale, reso esecutivo con Decreto Presidenziale n.166/A del 28/06/1969)*.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, in merito a Vincoli Specifici, riferisce altresì che le particelle in oggetto ricadono nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa e Sigonella, ai sensi dell'art.707 del Codice della Navigazione Aerea (D.L. N. 96 del 09.05.2005 art. 707 – Codice della Navigazione Aerea).

Per le norme di carattere generale la scrivente rimanda altresì alle citate Norme Tecniche di Attuazione al P.R.G., nonchè al nuovo Regolamento Edilizio Comunale - adottato con Del. C.C. n. 16/2014, ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 71 del 27/12/1978 - avente per oggetto l'insieme delle norme per le attività di trasformazione urbanistica, di costruzione e modifica fisica e funzionale delle opere edilizie, di utilizzazione e riqualificazione degli spazi esterni, sul suolo e nel sottosuolo, sia pubblici che privati, sul territorio del Comune di Catania.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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'edificio pluriresidenziale (Palazzina A) in cui è ricompreso l'appartamento pignorato – insieme ad altri due edifici (Palazzine B e C) - è stato realizzato in presenza di regolari titoli edificatori e precisamente:

- L.E. n.2110 del 16/09/1967 - rilasciata al promotore del progetto di costruzione prof. (Pratica 215/1966) - e successivamente volturata all'Impresa di Costruzioni con Provv.n.387 del 21.05.1968 (*cfr. Allegato 6.1*).
- L.E. n.258 del 18/05/1970, in Variante alla precedente – presentata il 03/01/1968 dall'Ing. n.q. di legale rappresentante dell'Impresa di Costruzioni – volta a ridefinire il Progetto della Palazzina "C", e riguardante anche varianti delle palazzine "A" e "B" (*cfr. Allegato 6.2*).
- Abitabilità del 19/11/1970, rilasciata solo per la Palazzina "A" e "B" (*cfr. Allegato 6.3*).
- Comunicazione di Inizio Lavori per Opere Interne, prot.147666 del 24/07/2008, a nome della signora , per la realizzazione di opere di finitura (quali nuovi rivestimenti nei servizi igienici e tinteggiatura di pareti interne) e rifacimento degli impianti idrico ed elettrico (*cfr. Allegato 6.4*).

***

N.B. Nel corso dell'espletamento del mandato il comune di Catania – a fronte della richiesta di accesso agli atti del 09/08/2024 prot.352860, l'U.T.C. ha provveduto all'invio della sola pratica di comunicazione di opere interne a nome della debitrice (del 2008). Il CTU ha pertanto operato una propria ricerca di pratiche di prima edificazione, mediante titolo di provenienza e, successivamente, inviato nuovo impulso all'U.T.C., con espressa richiesta dei provvedimenti originari (*cfr. Allegato 4*); dopo essere stata contattata telefonicamente in data 25/10/2024 ed indirizzata presso l'Archivio Storico, inviava nuova richiesta a quest'ultimo, ricevedo il materiale documentale in data 28/10/2024.

***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La scrivente ha rilevato parziale rispondenza tra i documenti catastali del 1971, il progetto comunale e lo stato dei luoghi; in particolare, si riscontrano le seguenti difformità/irregolarità:

- rimozione delle originarie pareti divisorie nell'area d'ingresso, soggiorno e salone, con realizzazione di un open space *(cfr. Allegato 7, Allegato 8 e FO-L1-7);*
- realizzazione di un ripostiglio nell'area d'ingresso, a sinista del portoncino d'ingresso, in corrispondenza di un'area che – secondo quanto riportato nella planimetria catastale e negli elaborati grafici allegati al progetto comunale e forniti alla scrivente – sarebbe di dubbia interpretazione (anche rispetto al confine proprietario dell'appartamento); tuttavia, la descrizione dell'appartamento riportata nell'Abitabilità del 19/11/1970 è fedele allo stato riscontrato sui luoghi (eccetto fusione di salone e soggiorno, che afferiscono alla diversa distribuzione interna), ed il ripostiglio viene menzionato nella descrizione dei servizi dell'appartamento (*cfr. Allegato 6.3*). Considerata l'epoca dei grafici, è assolutamente probabile si sia trattato di una imprecisa rappresentazione grafica. Tuttavia, in via cautelativa, la stima delle somme necessarie per la regolarizzazione delle difformità riscontrate (nel caso di eventuale fusione-frazionamento di unità immobiliari non espresse nelle varianti), sarà quantificata "in eccesso", qualora si renda necessario una precisazione delle incoerenze descritte mediante pratica urbanistica.

J – IN CASO DI IMMOBILI ABUSIVI, CONTROLLI LA POSSIBILITA' 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

Per quanto riferito al punto "I", l'immobile risulta generalmente regolare dal punto di vista urbanistico; va tuttavia operato un perfezionamento della regolarità urbanistica del bene per la presenza di diversa distribuzione interna in assenza di titoli edificatori.

La regolarizzazione potrà ottenersi mediante presentazione di una pratica all'UTC di Catania al fine di dichiarare e sanare la diversa distribuzione degli spazi interni e, successivamente, procedere all'aggiornamento della planimetria catastale. Seguono i dettagli dell'iter brevemente accennato, ed i relativi costi da affrontare per regolarizzare la diversa distribuzione di alcuni spazi interni, e che rappresenta un'opera di manutenzione straordinaria.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le succitate opere, prima della realizzazione, avrebbero dovuto essere denunciate mediante CILA (*come novellato dal D.P.R. N.380/2001 e dal successivo D.Lgs 222/2016 che ne costituisce ss.mm.ii.*). Trattandosi di un intervento già ultimato, si può ricorrere al medesimo strumento normativo, ma applicando la penale di tardiva comunicazione, che comporta una sanzione amministrativa di euro 1.000,00. L'aggiudicatario, qualora volesse mantenere le opere descritte abusivamente realizzate, dovrebbe dunque regolarizzarle mediante presentazione di CILA tardiva e corresponsione della citata ammenda. Occorrerà altresì procedere ad un successivo aggiornamento catastale - mediante pratica Docfa. In tale occasione, altresì, andrà operata una "corretta restituzione grafica" della planimetria catastale dell'immobile, mediante inserimento in banca dati del ripostiglio all'ingresso. Nel complesso, per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche e catastali riscontrate - comprese oneri e spese tecniche – si stimano circa 2.000,00 €.

***

N.B. Qualora l'incoerenza grafica riscontrata tra Progetto comunale, descrizione contenuta nel certificato di agibilità e planimetria catastale renda necessaria una pratica urbanistica meno "snella" della CILA sopra descritta, si potrebbe ricorrere allo strumento della S.C.I.A., oneroso circa il doppio rispetto ad una CILA, tra spese tecniche ed oneri (non occorrerebbe in questo caso nè pratica alla Soprintendenza, nè al Genio Civile). Come anticipato, in via cautelativa, il CTU ritiene più cauto **stimare per regolarizzazioni varie circa 4.000,00 euro, che verranno detratte nella stima di cui al punto "S"**.

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 5^comma 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.

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, si dovrà provvedere alla presentazione di una CILA tardiva e la redazione di una pratica di aggiornamento catastale. Si rimanda ai contenuti del Punto "J".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota

Non sono stati riscontrati abusi non sanabili.

M – VERIFICHI L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTANO 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

Nel corso delle ricerche effettuate dallo scrivente CTU non è stata riscontrata traccia di formalità, vincoli ed oneri.

N – VERIFICHI L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI o che comunque risulteranno opponibili dall'acquirente

Nel corso delle ricerche effettuate dallo scrivente CTU, e dei colloqui con l'attuale amministratore di condominio sono stati riscontrati oneri gravanti sull'appartamento – ovvero le spese condominiali (straordinarie ed ordinarie) insolute.

N.B. Alla scrivente è stato fornito solo il rendiconto delle annualità 2021-2022, ed il preventivo 2024. Pertanto, per il 2023, si considera prudenzialmente un insoluto per l'intera annualità, sebbene non sia stata data evidenza dei dati. In quest'ottica, le spese insolute sono complessivamente quantificabili in euro 1.661,76 (*cfr. Allegato 11*).

Segue dettaglio degli insoluti complessivamente quantificati.

SPESE ORDINARIE E STRAORDINARIE - Appartamento Scala A (Subalterno 2) - Millesimi generali: 14,45

	Annualità di riferimento	*Importo*
	2021	€ 85,38
	2022	€ 245,60
	2023	€ 665,39
	2024 previsione	€ 665,39
TOTALE SPESE ORDINARIE INSOLUTE STIMATE FINO AL DEPOSITO DELLA CTU (arrotondate)		**€ 1.662,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

P – ACCERTI L'IMPORTO DELLE SPESE FISSE 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

Non sono state trasmesse evidenze di spese straordinarie deliberate da parte dell'ente che gestisce il condominio. Per quanto riguarda le spese ordinarie e straordinarie, dalla documentazione a consuntivo e preventiva riguardante le spese ordinarie e straordinarie, l'onere gravante sull'unità in esame è compresa tra 50 e 70 euro/mese (*cfr. Allegato 11*). Si rimanda, per gli insoluti, al punto "N". Si allega per completezza, altresì, il Regolamento di Condominio (*Allegato 12*).

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'ATTIVITÀ DELL'ESPERTO MOD. 4/REV)

L'appartamento risulta attualmente utilizzato quale residenza e dimora della debitrice. Al momento del sopralluogo non è stato dichiarato alcun accordo formale e/o contrattuale in merito ad un diverso utilizzo dello stesso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

R - ELENCHI ED INDIVIDUI I BENI, EVIDENZIANDO TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento

Inquadramento Urbanistico

La procedura esecutiva interessa un bene immobile che ricade nel territorio comunale di Catania e, più precisamente, in Via Vitaliano Brancati n.20. Il contesto urbano in cui ricade il bene pignorato è una porzione di tessuto urbanistico edificato attorno a Piazza Aldo Moro e al complesso commerciale "Vulcania", ricadente nella circoscrizione "Borgo-Sanzio" ad ovest di Via Vincenzo Giuffrida (*FO-L1-39, FO-L1-40*). L'appartamento si colloca all'interno di un edificio pluripiano che, insieme ad altri due di caratteristiche simili (Palazzine "B" e "C"), insiste su area cortilizia comune; il complesso descritto fa parte di una tessera urbana ricompresa tra Via Vincenzo Giuffrida, Via Vitaliano Brancati, Via Torino e Via Roberto Giuffrida Castorina (*FO-L1-38, FO-L1-39*). L'area si presenta a densità edilizia medio-alta, è caratterizzata da edifici analoghi a quello in esame, ed è dotata delle seguenti urbanizzazioni primarie: strade a servizio degli insediamenti di ampiezza adeguata, rete idrica, rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici, pubblica illuminazione.

Descrizione Qualitativa e Quantitativa del bene

L'unità negoziale è inserita un fabbricato plurifamiliare ascrivibile al tipo edilizio di *Case a Torre-Case a Blocco*, complessivamente articolato su sette elevazioni fuori terra ed un piano sottostrada (*FO-L1-1*). L'edificazione del fabbricato è inquadrabile tra il 1968 ed il 1971; le strutture portanti sono realizzate in cemento armato, con struttura dei solai laterocementizia.

Il lotto di terreno in cui ricade lo stabile plurifamiliare è individuato al N.C.T. al Foglio 14, Particella 1209, Ente Urbano (*cfr. Allegato 7*). Il fabbricato - insieme alle altre due palazzine (*FO-L1-2, FO-L1-38*) – insiste su area cortilizia comune (al NCT Foglio 14, particella 1488). Lo stabile, pertanto, satura completamente la particella catastale 1209, presenta tutti i prospetti liberi e confina lungo tutto il perimentro con la citata corte comune (*FO-L1-3*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal punto di vista catastale, l'unità negoziale è identificata al N.C.E.U. del Comune di Catania al Foglio 14, Particella 1208, Subalterno 2, Zona Censuaria 1, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 7,5 vani, Rendita Catastale Euro 1.007,09.

Mediante corte comune (*FO-L1-3, FO-L1-36*), si accede al corpo scala condominiale (*FO-L1-2*). L'unità pignorata è situata al piano terra-rialzato del fabbricato condominiale (*FO-L1-4*); dal portoncino interno (*FO-L1-5, FO-L1-6*) si accede all'area d'ingresso, di superficie pari a circa 11 metri quadrati ed in continuità visiva con il salone-soggiorno, di circa 34 metri quadrati (*FO-L1-7, FO-L1-11, FO-L1-12, FO-L1-33*) – dal quale è possibile raggiungere la corte esterna di pertinenza esclusiva, di circa 124 mq (*da FO-L1-8 a FO-L1-10*). Sempre nell'area d'ingresso è presente un piccolo ripostiglio (*FO-L1-34, FO-L1-35*). L'ingresso dà altresì accesso ad un disimpegno di circa 7,5 metri quadrati (*FO-L1-13, FO-L1-14*) che serve nell'ordine: una cucina di 9 metri quadrati (*FO-L1-15, FO-L1-16*) – dalla quale è possibile raggiungere un balcone pertinenziale con esposizione nord di circa 5,7 mq (*FO-L1-30, FO-L1-31*) - ed il contiguo servizio igienico-lavanderia (*FO-L1-17, FO-L1-18*), di circa 3 mq. Il disimpegno serve, a seguire (*FO-L1-19, FO-L1-20*), un primo vano adibito a camera da letto matrimoniale di 14 metri quadrati (*FO-L1-21, FO-L1-22*), una camera doppia di circa 15,80 mq (*da FO-L1-23 a FO-L1-25*), un servizio igienico di rappresentanza di 5 mq circa (*da FO-L1-23 a FO-L1-25*) ed una terza stanza da letto, estesa 16,50 metri quadrati (*FO-L1-30, FO-L1-31*).

L'appartamento presenta tre prospetti liberi (sud, ovest, nord); i muri di confine con esposizione est sono invece a contatto con altra unità immobiliare del medesimo fabbricato (*cfr. Allegato 7*).

L'altezza utile interna è pari a 3,00 ml. La pavimentazione originaria è stata sostituita da parquet in corrispondenza dei vani principali e del disimpegno (*FO-L1-6, FO-L1-22, FO-L1-24, FO-L1-32*). Negli ambienti di servizio (cucina, lavanderia, bagno) sono presenti pavimenti e rivestimenti ceramici color crema (*FO-L1-15, FO-L1-29*). Gli infissi esterni presenti sono in lamierino preverniciato di colore bianco, completi di avvolgibili in pvc e cancelletti di sicurezza in ferro (*FO-L1-11*), mentre le porte interne sono in legno – con bugne e trattamento superficiale di colore chiaro (*FO-L1-17*).

****

La superficie commerciale complessiva dell'intera unità negoziale è pari a 160,00 metri quadrati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Essa è stata calcolata in ragione della superficie lorda impegnata dalla residenza – pari a 142,00 metri quadrati - e di opportune decurtazioni percentuali alle superfici di ornamento (ovvero ulteriori 18,00 metri quadrati commerciali) da aggiungere ai precedenti e calcolati come segue.

Superfici di Ornamento: balconi e terrazzi di pertinenza esclusiva comunicanti con i vani principali (per un totale di 103 mq) al 30% fino a 25 mq e al 10% per la superficie eccedente [(25*0,30) + (105*0,10)] - per un totale di 18,00 metri quadrati commerciali.

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 quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia di 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 le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione)

Per la determinazione del valore dell'unità negoziale verranno applicati due metodi, il primo sintetico-comparativo per coefficienti di merito, il secondo analitico, entrambi in riferimento alla superficie commerciale dei beni.

Stima Con Metodo Sintetico-Comparatico (PER COEFFICIENTI DI MERITO)

A seguito delle caratteristiche emerse in sede di accertamento sull'immobile oggetto di pignoramento - ed in particolare delle qualità costruttive, della consistenza in superficie e volume, della ubicazione ed esposizione, del tipo e qualità delle finiture interne ed esterne, del tipo e qualità degli impianti tecnologici e del grado di manutenzione e conservazione - si può determinare, sulla base dei prezzi correnti di mercato della località, il più probabile valore che si avrebbe in libera contrattazione.

Dagli accertamenti esperiti, e confrontantando i parametri di costo delle agenzia immobiliari con i valori pubblicati dalle banche dati ufficiali, la scrivente ha rilevato i prezzi medi praticati nella zona in esame (*Zona Semicentrale: Lincoln, Torino, A.moro, Canfora, Provincie P, Sanzio, Giuffrida, Milo, Beato Angelico, Orto Limoni, Caronda P, P.zza Cavour)* per la compravendita di immobili aventi caratteristiche simili o assimilabili a quello in esame. In particolare, per beni in buono stato possono essere attribuiti i seguenti valori:

Appartamento con corte esclusiva di pertinenza…….....1.650,00€/mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il C.T.U. ritiene di poter assegnare sia all'unità negoziale seguenti coefficienti di merito:

- Caratteristiche Posizionali – area urbana, accesso	1,00
- Caratteristiche Proprie	1,00
- Immobile in buono stato	1,00
- Luminosità, panoramicità	0,95
- Caratteristiche Tecnologiche	0,90
- Stato di Conservazione/vetustà	0,95

COEFFICIENTE DI MERITO MEDIO: 0,967

Totale Superficie Commerciale
160,00 mq

V_1= 1.650 €/MQ * 160,00 MQ * 0,967 = € 255.288,00

Stima Con Metodo Analitico (A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO)

Questo metodo conduce alla stima degli immobili in esame - attraverso la capitalizzazione al tasso del 3,30% riferito alla zona interessata - della rendita annua presunta, con detrazione del 20% in ragione di spese straordinarie, imposte, tasse, assicurazioni ed amministrazione dei beni.

Dagli accertamenti effettuati è risultato che mediamente, per immobili simili a quelli in esame può essere attribuito - in riferimento alla superficie commerciale - un prezzo medio di **6,30 €/mq/mese** per monolocali ad uso residenziale (sempre attestandosi alla destinazione d'uso catastale del bene).

Prezzo annuo dei fitti: 6,30 €/mese/mq x 160,00 mq x 12 mesi=**12.096,00 €/anno**

V_2= 12.096,00 € * 0.80*100/3,30 = € 293.236,36

(dove 0,80= coefficiente di riduzione che tiene conto del 20% di spese)

Il più probabile valore di mercato dell'Unità Negoziale in esame si ottiene pertanto effettuando una media tra i due valori precedentemente ottenuti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

$$V_{mercato} = (V_1+V_2)/2 = € (255.288,00+293.236,36) / 2 = € 274.262,18$$

Alla stima vanno detratti 4.000,00 euro stimati in via cautelativa per interventi di regolarizzazione urbanistica dell'immobile, e 1.662,00 euro di insoluti condominiali:

$$V^*_{mercato} = € 268.600,18$$

Detto valore va ulteriormente ridotto, che la scrivente ritiene ragionevole in misura del 15%, per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto

$$V_{FINALE\ LOTTO1} = € 228.310,15$$

ed in c.t. € 228.000,00

(diconsi euro dueventottomila/00)

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

La riduzione del prezzo di mercato applicata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto – ragionevolmente stimata dalla scrivente al 15% - è pari ad euro 40.290,03.

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.

*** LOTTO UNICO ***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

V - ALLEGHI 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'unità negoziale si rimanda all'Allegato 3 (*Imm. da FO-L1-1 a FO-L1-40*).

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;

L'unità negoziale rappresenta un bene indiviso, rispetto al cui valore complessivo la parte che spetta alla debitrice è pari a 1/1.

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 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 negoziale rappresenta un bene indiviso, rispetto al cui valore complessivo la parte in capo alla debitrice è pari a 1/1.

IL C.T.U.
Ing. Anna Ursida

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida
Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)
Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

3.Elenco Allegati

ALLEGATO 1 - Ordinanza di Incarico e Verbale di Giuramento

ALLEGATO 2 - Verbale di Accesso sui Luoghi

ALLEGATO 3 - Repertorio Fotografico

ALLEGATO 4 - Richieste Ufficiali di Documenti Tecnici

ALLEGATO 5 - Certificato di Destinazione Urbanistica

ALLEGATO 6 – Pratiche urbanistiche

6.1 L.E. n.2110 del 16/09/1967

6.2 L.E. n.258 del 18/05/1970, in Variante alla precedente

6.3 Abitabilità del 19/11/1970

6.4 Comunicazione di Inizio Lavori per Opere Interne, prot.147666 del 24/07/2008

ALLEGATO 7- Documenti Tecnici Catastali Visionati e/o richiesti

ALLEGATO 8- Planimetrie dell'unità immobiliare

ALLEGATO 9- Corrispondenza Ufficiale alle parti

ALLEGATO 10- Certificato d'invalidità in capo alla debitrice

ALLEGATO 11- Documentazione Contabile Condominio Via Brancati

ALLEGATO 10- Regolamento di Condominio

IL C.T.U.
Ing. Anna Ursida

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009