

TRIBUNALE DI CATANIA
- SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE -
G.E.: dott.^{ssa} VENERA FAZIO



**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO**

Causa promossa dalla
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
N. 1136/2017 R.G.E.I.

Il C.T.U.

Arch. Antonino Fabio Marco Laudani



TRIBUNALE DI CATANIA

- SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE -

G.E.: dott.^{ssa} VENERA FAZIO

Reg. Gen. Esec. Imm.: N° 1136/2017

Creditore procedente: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PREMESSA

Con ordinanza del 16 dicembre 2019 (notificatami l'08.01.2020) la S.V. nominava il sottoscritto - Arch. Antonino Fabio Marco Laudani, con studio a Catania in Via Dell'Oro n. 86, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Catania al n°1376 - Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa di esecuzione immobiliare promossa dalla BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. invitandolo a redigere una relazione scritta con il seguente mandato:

Quesito 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;*

Quesito 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;*

Quesito 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;*

Quesito d *accerti l'esatta provenienza del/i benefici, 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;*

Quesito 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;*

Quesito 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;*

Quesito q *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;*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

Quesito 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;*

Quesito 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;*

Quesito 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, chianisca, 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.*

Quesito 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;*

Quesito 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 sullo attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.*

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

Quesito 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.*

Quesito 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.*

Quesito 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.*

Quesito 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;

Quesito 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 regolamentazione 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).

Quesito 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.

Quesito 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.

Quesito 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;

Quesito 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;

Quesito 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 precedente.



OPERAZIONI PERITALI

Ill.mo sig. Giudice, come già comunicatoLe con ISTANZA del 10.02.2020, le operazioni peritali iniziavano previa convocazione delle parti in causa. In particolare la DEBITRICE ESECUTATA (Avv. Elisa Del Campo **CURATORE** dell'eredità giacente di **(omissis)** veniva informata tramite RACCOMANDATA A.R. dell' 01.02.2020.

Successivamente, con e-mail PEC del 06.02.2020, il predetto Avvocato mi comunicava che « (...) con la presente, in qualità di curatore dell'eredità giacente di **(omissis)**, riscontro la Sua raccomandata del 06/02/2020, relativa alla procedura esecutiva immobiliare di cui in oggetto, per comunicare che la curatela dell'eredità giacente, totalmente priva di fondi, non è nel possesso del bene pignorato e che, pertanto, NON SARÀ POSSIBILE FORNIRE LE CHIAVI per accedere all'immobile, in occasione del sopralluogo fissato per il 17/02/2020, ore 15.00 (...) ».

1° Sopralluogo: in ogni caso il 10.02.2020 - previo accordo telefonico con il CURATORE Avv. Elisa Del Campo - lo scrivente si recava insieme a quest'ultima presso l'immobile pignorato ove la dirimpettaia dello stesso ci comunicava che l'immobile "sembra non abitato da tempo". Il C.T.U., dunque, spingeva la porta al fine di verificare se la stessa risultava aperta; l'operazione dava esito negativo. Pertanto, si rendeva necessario chiedere alla S.V.ILL.ma il comportamento da tenere in detta situazione.

Con Ordinanza del 03.03.2020, dunque, la S.V. ILL.MA « (...) autorizza a servirsi della Forza dell'Ordine e del fabbro (...) ».

2° Sopralluogo: orbene, tenuto conto del suddetto Provvedimento e dell'Ordinanza del Giudice del 08.06.2020 - con la quale il CTU veniva autorizzato a procedere al sopralluogo con ACCESSO FORZOSO a partire dal 30 maggio 2020 all'interno dell'immobile pignorato - il sottoscritto richiedeva (per la 2^a volta¹) l'assistenza della POLIZIA per le ore 9.00 delle 19.09.2020 al fine di accedere all'interno dell'immobile oggetto di causa. La POLIZIA, dunque, con e.mail PEC del 07.09.2020 comunicava allo scrivente che « *come da intercorse intese telefoniche, in riferimento alla pec datata 3 settembre 2020, concernente l'oggetto - Richiesta assistenza forza pubblica Immobile sito a Catania, via Trovatelli n. 79 - si ribadisce che la SV nel caso in cui insorgessero circostanze tali da richiedere necessariamente l'intervento della forza pubblica potrà fare riferimento alla linea di emergenza "112 NUE", fermo restando che gli uffici competenti sono sensibilizzati ad intervenire tempestivamente* ».

Sulla base di ciò il C.T.U. - previa convocazione tramite PEC del 03.09.2020 del CREDITORE PROCEDENTE e del CURATORE GIUDIZIARIO Avv. Elisa Del Campo - alle ore del giorno prestabilito si recava in Catania Via TROVATELLI n. 79 per iniziare le operazioni peritali al fine di redigere la stima della seguente unità immobiliare così come riportata nell'atto di pignoramento: «

¹ Una 1^a richiesta era stata già inoltrata alle FORZE dell'ORDINE al fine di effettuare un accesso per il giorno 08.07.2020. Senonché la POLIZIA con e-mail PEC del 26.06.2020 comunicava al CTU che « si porta a conoscenza della SV che le richieste di assistenza forza pubblica - come da Decreto del Presidente della sesta Sezione Civile del Tribunale di Catania dell'11 maggio 2020 - sono da intendersi **SOSPESSE** fino al 1° settembre 2020 ».



APPARTAMENTO sito nel Comune di Catania al 2° piano di Via TROVATELLI 79 composto da 2 vani ed accessori al NCEU di Catania al foglio 69 – particella 11938 – subalterno 9, cat. A/4 ».

Giunto sul posto, dunque, il CTU si recava al 2° piano dello stabile ove si rilevava la presenza del collaboratore del fabbro² di fiducia dello scrivente e dell' Avv. Elisa Del Campo che mi comunicava che « *la porta dell'immobile oggetto di causa era già aperta pertanto non si è reso necessario l'intervento del fabbro per aprirla* ». Il fabbro, dunque, rimuoveva l'originaria serratura e forniva (posizionandolo) un lucchetto la cui chiave veniva consegnata all' Avv. Elisa Del Campo che ne verificava la perfetta funzionalità. A questo punto il **CURATORE GIUDIZIARIO** mi faceva accedere all'interno dell'immobile ove il C.T.U. effettuava un rilievo metrico, fotografico e materico dei luoghi.

Si riferisce che l'immobile non era abitato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

² Sig. LA FRANCA titolare della INTERNATIONAL CHIAVE ubicata al Viale Mario Rapisardi 288, Catania (CT).



Sulla scorta della documentazione prodotta dal ricorrente unitamente a quella procurata dallo scrivente, il sottoscritto è in grado di rispondere ai quesiti formulati dalla S.V.ILL.MA così come segue:

QUESITO A

A.1 IDENTIFICAZIONE e CONFINI

Il bene soggetto a pignoramento è costituito da un **IMMOBILE** sito in **Catania, Via Trovatelli 79**, al **piano secondo** (senza ascensore), con accesso a destra salendo le scale. Confinante nell'insieme: a **nord** con Via Trovatelli, ad **est** con altro immobile facente parte del condominio e con scala e spazi condominiali; a **sud** con altro fabbricato; ad **ovest** con Via Mulino a Vento.

A.2 DATI CATASTALI

L'**IMMOBILE**, da un punto di vista catastale, è riportato al N.C.E.U. al

Foglio 69 - particella 11938 - sub 9 - cat. A4 - classe 8 - rendita € 258,23
consistenza 4 vani - superficie catastale totale 78 m²

Via Trovatelli 79 - piano 2° - Comune di CATANIA - Provincia di CATANIA

INTESTATI

1. **(omissis)** - Catania **(omissis)** - **(omissis)** - PROPRIETÀ per 1/1

A.3 CONFORMITA' DATI RILEVATI

Circa la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti (...) si può affermare che quanto rilevato è, in effetti, conforme con la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento del 06.09.2017: « APPARTAMENTO sito in Catania, Via Trovatelli 79, al piano secondo (...) censito al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 69 -- particella 11938 -- subalterno 9, cat. A/4 ».

QUESITO B

CORRETTEZZA DEI DATI

Si è appurato che i dati catastali degli immobili pignorati (foglio, particella e sub), il nominativo ed i dati anagrafici del debitore esecutato riportati nell'atto di pignoramento immobiliare SONO CONFORMI con i dati catastali degli immobili pignorati (foglio, particella e sub), il nominativo il nominativo ed i dati anagrafici del debitore esecutato riportati nella nota di trascrizione del 30.10.2017 ai nn. 40212/30776. Si fa presente però che nella nota di trascrizione

- NON E' riportata la data di morte del DEBITORE ESECUTATO
- NON E' riportato il nome del curatore della eredità giacente del DEBITORE ESECUTATO ex art. 528 c.c. Avv. Elisa Del Campo, nata a Catania il 30.09.1975 (CF. DLC LCN 75P70 C351V) con studio in Catania Via Gabriele D'annunzio n. 125



QUESITO C - D - F

Dal certificato notarile redatto dal Notaio Letizia Russo di Palermo, di cui agli atti, si riporta che:

PROPRIETA' DEI BENI e STORIA del DOMINIO VENTENNALE

« Delto immobile è pervenuto al signor (omissis) nato a [REDACTED] il (omissis), giusta atto di compravendita del (omissis) in notar Corsaro Daniela di Belpasso (CT) rep.(omissis) trascritto il (omissis) ai nn. (omissis), da potere dei signori (omissis) nato a [REDACTED] il [REDACTED] e (omissis) nata a [REDACTED] il (omissis) ai quali quanto sopra era pervenuto, in nuda proprietà, da potere del signor (omissis) nato a [REDACTED] (omissis), giusta atto di donazione del (omissis) in notar Aquilina di Catania rep. n. (omissis), trascritto il (omissis) al n. particolare (omissis), e successiva atto del (omissis) in notar Corsaro Daniela rep. (omissis), trascritta il (omissis) ai nn. (omissis), con cui si rettificava il nome della signora (omissis), erroneamente indicata solo come [REDACTED]. L'usufrutto già spettante al donante (omissis) si è ricongiunto alla nuda proprietà in morte dello stesso avvenuta il (omissis) (...) ».

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

« (...) Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti **GRAVAMI**:

1. **VERBALE DI PIGNORAMENTO D'IMMOBILI** trascritto il 30.10.2017 ai nn. 40212/30776, nascente da provvedimento emesso dal Tribunale di Catania il 25.09.2017 rep. n. 10375, a favore della **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.p.a.** con sede Siena - CF 00884060526 e contro il signor (omissis) nato a [REDACTED] il (omissis).
2. **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta il 10.05.2007 ai nn. 34197/9514, nascente da atto di mutuo del 08.05.2007 in notar Corsaro Daniela di Belpasso (CT) rep. n. 51839/13035, a favore della **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.p.a.** con sede Siena - CF 00884060526 e contro i signori (omissis) nato a [REDACTED] il (omissis) e (omissis) nata a [REDACTED] il (omissis), per un montante ipotecario di € 240.000,00 una sorte di € 120.000,00 ed una durata di anni 30, che grava anche su altro immobile (...) ».



QUESITO G

ACCERTAMENTO CATASTALE

L'unità immobiliare risulta accatastata; si può affermare in generale che, tra lo "stato di fatto" e quanto riportato nella "planimetria catastale" vi è conformità ad eccezione delle seguenti differenze:

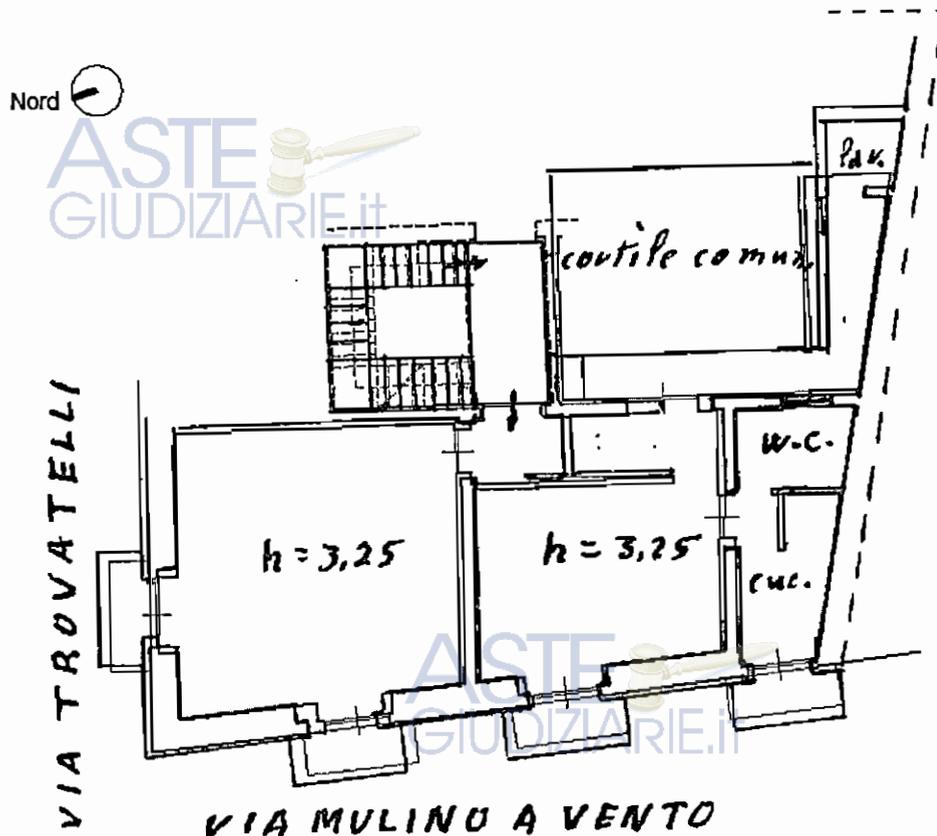
- 1 è stato eliminato il "tramezzo" che divideva l'attuale "corridoio in due parti";
- 2 è stata eliminata la "bucatura" di fronte all'ingresso (ovvero è stata murata);
- 3 è stato eliminato un piccolo "tramezzo" dell'attuale "ambiente 3";
- 4 il muro nord dell'attuale "Ambiente 4" risulta traslato verso a nord rispetto a quanto indicato in planimetria catastale;
- 5 l'attuale "Ambiente 4" risulta più corto rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale;
- 6 la "porta-finestra" dell'attuale "corridoio" risulta traslata verso nord e più larga rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale;
- 7 la "finestra" del w.c. risulta più piccola rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale;
- 8 l'attuale "ambiente 3" sembra non essere destinato a "cuc." così come invece indicato in planimetria catastale; detta cucina pare che sia stata spostata nell'attuale "ambiente 2" anche se non si sono rilevate le tubazioni dell'acqua;
- 9 lieve differenza nella posizione/dimensione dei balconcini e delle altezze interne.

A maggiore intelligibilità di tutto quanto sopra descritto si rimanda alla lettura dei seguenti elaborati grafici:

- Disegno a lato.
- TAV. 1: Pianta dello "stato di fatto" (cfr. allegato n. 3).
- TAV. 2: Pianta dello "stato di fatto" sovrapposta alla "planimetria catastale" (cfr. allegato n. 3).
- "Visura e planimetria catastale" (cfr. allegato n. 2).

Si fa presente che, laddove si decidesse di ristabilire la regolarità del suddetto

immobile dal punto di vista catastale (aggiornamento della planimetria) quest'ultima varrebbe ai soli fini fiscali e non anche dal punto di vista urbanistico/edilizio. Quindi le accertate e/o eventuali/ulteriori irregolarità/differenze edilizie rimarrebbero tali.



QUESITO H

DESTINAZIONE DEI BENI

L'unità immobiliare, inquadrata nella categoria catastale A4, ha una DESTINAZIONE CATASTALE di ABITAZIONE di tipo popolare.

QUESITO I

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'atto notarile del 08.05.2007 - rogato dal Notaio dr. Daniela Corsaro, con repertorio 51838 e raccolta 13034³ relativo alla compravendita dell'immobile pignorato - si legge che

- « (...) le opere di costruzione relative al fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto sono state eseguite in data anteriore all' 1 settembre 1967 ed in conformità agli strumenti urbanistici all'epoca vigenti;
- che non esistono, relativamente alle unità immobiliari in oggetto, opere successive per le quali si sarebbe dovuto richiedere la concessione (...) ».

Il sottoscritto, dunque, l' 11.02.2020 con prot. n. 51305 ha richiesto al signor Sindaco del Comune di Catania tutta una serie di certificazioni/documentazioni riguardanti l'immobile oggetto d'indagine.

Il Comune di Catania (Archivio Generale Piazza Duomo), dunque, il 05.03.2020 mi ha consegnato una serie di documenti.

Inoltre, l'Archivio Storico del Comune di Catania con e-mail del 18.02.2020 ha comunicato al C.T.U che « (...) a seguito della Sua richiesta di accesso agli atti, pervenuta presso l'archivio storico inerente l'immobile come in oggetto, si comunica che la pratica edilizia richiesta trovasi presso il nostro archivio storico rubricata ai seguenti fasc:

- Fasc.390/1953 in ditta Indelicato;
- Fasc.383/1958 in ditta Indelicato (...) ».

Il C.T.U., dunque, si è recato presso l'Archivio Storico del Comune di Catania dove ha preso visione e fotografato il contenuto di detti fascicoli.

Dunque dalla ricostruzione dei documenti consegnati al C.T.U emergerebbe che:

- il PIANO TERRA sia in possesso dei seguenti documenti urbanistici:
 - Domanda del 21.11.1952 per « (...) volere autorizzare a firmare il progetto per la ricostruzione di una casetta a piano terreno distrutta dalla guerra sita in Via Mulino a Vento ang. Via Trovatelli (...) » comprensiva di dicitura "SI AUTORIZZA".
- il 1° PIANO sia in possesso dei seguenti documenti urbanistici:
 - Richiesta di approvazione del 06.01.1953 per « (...) approvare il progetto per la costruzione di un primo piano in Via Mulino a Vento ang. Via Trovatelli (...) ».
 - Relazione tecnica del 10.01.1953
 - PROVVEDIMENTO DEL SINDACO n. 570 del 21.02.1953 per « (...) il progetto per sopraelevazione casa sita in Via Mulino a Vento ang. Via Trovatelli (...) »

³ Cfr. allegato 4 al quale si rinvia per un'attenta lettura.



- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 285 del 13.03.1953 per « (...) *sopraelevazione del primo piano in Via Mulino a Vento ang. Via Trovatelli secondo il progetto approvato dalla Giunta con provvedimento del 21.02.1953 n. 570 (...)* ».
- INIZIO LAVORI: novembre 1953 (giusta CERTIFICAZIONE del 14.05.1958)
- LICENZA D'USO delle opere in conglomerato cementizio del 18.08.1956
- ISPEZIONE TECNICO SANITARIA del 01.03.1957 con giudizio definitivo FAVOREVOLE
- ABITABILITÀ n. 362 del 21.10.1957

□ mentre il **2° PIANO (dove si trova l'immobile OGGETTO DI causa)** ed il 3° piano, invece, siano in possesso dei seguenti documenti urbanistici⁴:

- Richiesta prot n. 1557 del 29.01.1958 per « (...) *il rilascio di licenza edilizia (...) Via Mulino a Vento- Via Trovatelli (...)* ».
- **PROVVEDIMENTO DEL SINDACO n. 331 del 22.04.1958 + PROGETTO APPROVATO**
- **NULLA OSTA del SINDACO (licenza) del 16.06.1958**
- LICENZA D'USO delle opere in conglomerato cementizio del 01.08.1960 N. 23308
- **ISPEZIONE TECNICO SANITARIA del 08.04.1961 con giudizio definitivo SFAVOREVOLE.**
Nel documento al punto 9) si legge che « (...) *la costruzione è stata eseguita in conformità al progetto approvato?* "NO, perché la cucina e la lavanderia non disimpegnate sono state create in luogo non previsto (in cortile) (...) ».

Orbene, al fine di verificare se l'immobile è provvisto della c.d. "conformità urbanistica" e/o "edilizia" il C.T.U. ha raffrontato **lo stato di fatto** con **il progetto (disegni) approvato dal Comune** e depositato negli archivi comunali.

Ebbene il rilievo metrico effettuato permette di affermare che in generale da un punto di vista planimetrico, tra lo "stato di fatto" dell'appartamento pignorato e quanto riportato nel disegno "**PIANTA 2° e 3° piano**"⁵ approvate ovvero allegate al **provvedimento del sindaco n. 331 del 22.04.1958 NON VI È CONFORMITÀ.**

Infatti, avendo come riferimento il sottostante disegno nonché le TAV. 3 – 4 dove il rilievo metrico si è sovrapposto⁶ al disegno approvato dal Comune di Catania si fa presente in particolare che:

- ✓ Il "muro di confine EST" ma soprattutto quello "OVEST" dell'immobile **risultano RUOTATI** (con tutte le conseguenze del caso) rispetto a quanto rappresentato nel progetto approvato.
- ✓ Il "muro di confine SUD" **risulta traslato** verso NORD rispetto a quanto rappresentato nel progetto approvato (l'immobile in realtà, dunque, risulta più corto).
- ✓ La "porta-finestra" ubicata nell'attuale corridoio **risulta traslata** verso SUD rispetto a quanto rappresentato nel progetto approvato.
- ✓ Sulla porzione di muro esterno dell'attuale "bagno", attualmente risulta **una sola "finestrella"**, mentre nel progetto approvato ve ne sono due.
- ✓ Il muro che divide l'attuale "ambiente 2" dagli attuali "ambiente 3" e "bagno" **risulta traslato** verso SUD;

⁴ Cfr. allegato 5

⁵ Cfr. "pianta piano tipo".

⁶ La sovrapposizione di è effettuata utilizzando come riferimento lo spigolo NORD-EST dell'immobile (cfr. cerchietto viola).



inoltre su detto muro oggi vi è una sola "bucatura" mentre il progetto approvato ne prevedeva due.

- ✓ Il blocco "cucina-w.c.-stanzino", così come rappresentato nel progetto approvato, in realtà non esiste ovvero oggi vi è solo il "bagno" ed il c.d. "ambiente 3".

- ✓ L'ambiente "lav." così come indicato/rappresentato nel progetto approvato risulta difforme in quanto lo stesso risulta ampliato verso EST (tale circostanza pare era già stata evidenziata nell' ISPEZIONE TECNICO SANITARIA del 08.04.1961 in quanto in detto documento si legge che « (...) la cucina e la lavanderia non disimpegnate sono state create in luogo non previsto (in cortile) (...) ».

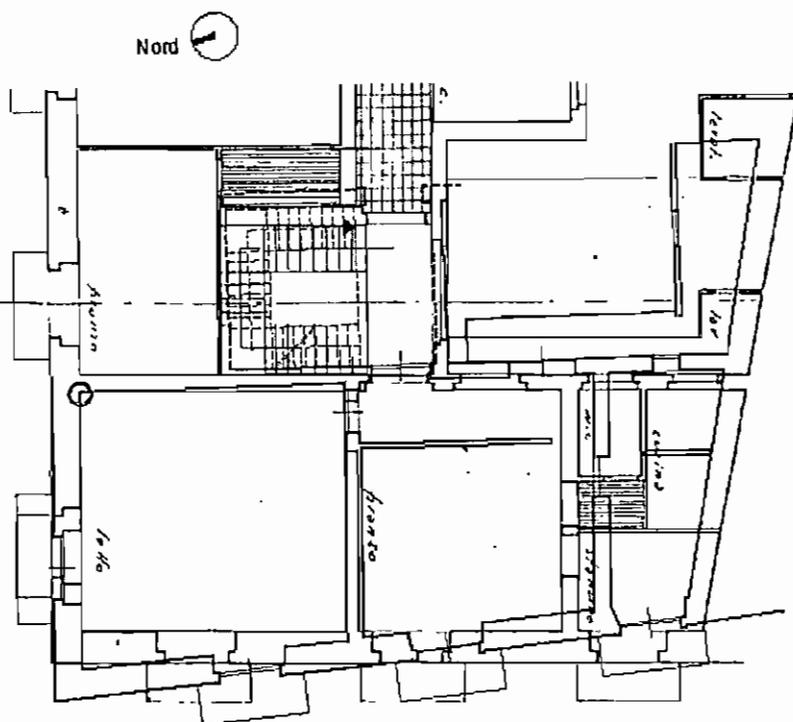
- ✓ Nell'attuale "ambiente 2" è stato creato un tramezzo non previsto nel progetto approvato.

Dunque, in mancanza di titoli edilizi che giustificano/autorizzino lo stato dei luoghi - lo scrivente è del parere che le riferite difformità sono da considerarsi IRREGOLARI e pertanto per esse potrebbe trovare applicazione il sistema sanzionatorio delle Leggi in materia.

Si fa presente che NON SI SONO RISCONTRATE le tubazioni dell'acqua (scarichi + acqua di mandata) della "cucina" ovvero non si capisce dove dovrebbe essere ubicata la cucina (probabilmente considerando l'ubicazione delle mattonelle sul muro, l'ambiente dedicato a cucina dovrebbe essere l'attuale "ambiente 2" ma si ribadisce che NON VI SONO le tubazioni dell'acqua cioè scarichi + acqua di mandata).

Dalle ulteriori indagini svolte presso l'Ufficio Urbanistica di Catania è emerso che per il FABBRICATO all'interno del quale si trova l'immobile oggetto di causa sono stati RICHIESTI i contributi regionali per l'esecuzione di lavori di prevenzione sismica ai sensi della legge n. 433/1991 e delle OO.MM. nn. 3050/2000, 3105/2001, 3140/2001 nonché OTTENUTI con Provvedimento Sindacale n. 07/228 del 20.02.2014 (Buono Contributo n. 002 del 20.02.2014 per € 130.960,17) previa Autorizzazione della Direzione P.O. Rischio Sismico con Provvedimento Dirigenziale n. 07/40 del 15.01.2014 su parere della Conferenza dei Servizi ex art. 11 c.3 dell'O.M. 3050/2000. Stando al verbale di sopralluogo di regolare esecuzione del 03.07.2019, i lavori di cui sopra sembrano GIA' CONCLUSI. Della pratica il C.T.U. ha estratto e depositato (cfr. allegato 11):

Schema planimetrico dello STATO DI FATTO in rosso
SOVRAPPOSTO con i DISEGNI allegati
al PROVVEDIMENTO del SINDACO n. 331 del 22.04.1958



- ❖ Relazione tecnica descrittiva dalla quale si evince che l'immobile sarebbe stato oggetto dei seguenti "interventi di progetto":
 - *Rimozione delle tegole, struttura lignea secondaria e principale;*
 - *Rimozione di alcuni elementi lapidei presenti nei prospetti principali, loro consolidamento;*
 - *Realizzazione di un cordolo di c.a. di base in corrispondenza delle murature portanti opportunamente ancorato verticalmente alle sottostanti murature;*
 - *Rimozione delle vasche poste a quota copertura;*
 - *Ricostruzione della copertura del tipo non spingente, con struttura principale in legno, doppio tavolato di abete ad incrociare, listellatura, collocazione di coibente termo-acustico e guaina impermeabilizzante, coppi alla siciliana;*
 - *Realizzazione degli intonaci esterni (del tipo tradizionale);*
 - *Consolidamento di tutti gli elementi in pietra bianca;*
 - *Realizzazione ed integrazione degli ammorsamenti e collegamenti murari non idonei o mancanti;*
 - *Realizzazione di iniezioni sulle murature posta al primo livello fuori terra;*
 - *Realizzazione di iniezioni armate in corrispondenza degli ammorsamenti d'angolo e per tutta l'altezza degli stessi;*
 - *Opere varie.*
- ❖ Piante del progetto
- ❖ Certificato di regolare esecuzione
- ❖ Nulla osta SALDO FINALE CONTRIBUTO
- ❖ CALCOLI ECONOMICI

Da quest'ultimi documenti sembrerebbe che a carico dell'immobile vi sia una somma pari ad € 2.468/72 (somma ancora da pagare e che dunque dovrà esborsare il nuovo acquirente).

QUESITO J - K - L

SANABILITÀ DELLE OPERE

Codesto C.T.U. è del parere che LO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE - e dunque le opere risultate difformi dai disegni allegati/approvati con il provvedimento del sindaco n. 331 del 22.04.1958 -- semberebbero NON SUSCETTIBILI di EVENTUALE regolarizzazione edilizia poiché non appare applicabile il comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 difettando il requisito che esige l'antiorità delle ragioni di credito alla data di entrata in vigore del decreto-legge n. 269/2003 (1° ottobre 2003).

PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE

Alla data del 27.10.2020, il Comune di Catania nulla mi ha certificato/comunicato in tal senso nonostante l'apposita richiesta⁷ formulatagli. Ovviamente ove la certificazione verrà consegnata al C.T.U. essa verrà depositata agli atti.

⁷ Cfr. allegato 6: Richiesta inoltrata tramite e-mail pec del 10.02.2020 e registrata al protocollo del Comune di Catania col n. 51305. Con tale richiesta il CTU ha chiesto al Comune di Catania (...)

— Certificazione di eventuale (o non) sussistenza di procedure amministrative o sanzionatorie.



QUESITO M - P - Q

ONERI CONDOMINIALI

SPESE FISSE di GESTIONE o di MANUTENZIONE, di eventuali SPESE STRAORDINARIE OCCUPAZIONE e LOCAZIONI

Dalle indagini effettuate il 17 dicembre 2020 presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Catania è emerso che nel fabbricato ove si trova l'appartamento pignorato è stato costituito il condominio. Il sottoscritto, dunque, il **20.12.2020** ha richiesto all'amministratore pro-tempore del condominio tutta una serie di certificazioni riguardanti l'immobile oggetto d'indagine.

L'amministratore, dunque, con e-mail PEC⁸ del **03.01.2021** ha risposto che:

« Il sottoscritto (**omissis**), nella qualità di Amministratore pro-tempore del Condominio sito in Catania in Via Trovatelli 79, in relazione alla richiesta informazioni relative all'appartamento sito al 2° piano dello stabile di Via Trovatelli 79 al NCEU di Catania, foglio 69-particella 11938 - subalterno 9, cat. A/4, della ditta (**omissis**),

certifica quanto segue:

il **totale dovuto** a codesta Amministrazione dal sig. (**omissis**) (o eventuali eredi) ammonta a complessivi **€ 2.702.45**, (duemilasettecentodieci/45)

come di seguito suddivisi, tenendo conto dei **millesimi generali** appartenenti alla ditta in questione che risultano essere **131.014**, come da tabella millesimale spese generali

spese condominiali non pagate, alla data odierna, ammontanti a Euro 233,73 (duecentotrentatre/73);
spese relative alla "prevenzione sismica" di cui all'obiettivo bis della legge 433/91, istanza del 01/15/2000 prot.57902 ammontanti a Euro 2.468,72 (duemilaquattrocentosessantotto/72) ».

Nulla mi comunica circa "l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione" (per esempio attuale rata condominiale) a fronte di specifica richiesta.

Dalle tabelle millesimali si evince che i millesimi spettanti all'immobile di cui trattasi sono: **131,014**

L'immobile risulta NON OCCUPATO.



QUESITO R

DESCRIZIONE DELLA ZONA, CARATTERISTICHE SOMMARIE E COSTRUTTIVE dell'IMMOBILE

L'immobile è ubicato in località "SAN CRISTOFARO" quartiere della fascia semicentrale⁹ est del Comune di Catania. Trattasi di una ZONA storica/popolare caratterizzata dalla presenza di edifici adibiti ad abitazioni di tipo ECONOMICHE e/o POPOLARI. La stessa risulta nel complesso adeguatamente servita da strade pubbliche asfaltate e provviste di pubblica illuminazione che la collegano facilmente al centro cittadino. Il quartiere, dunque, risulta:

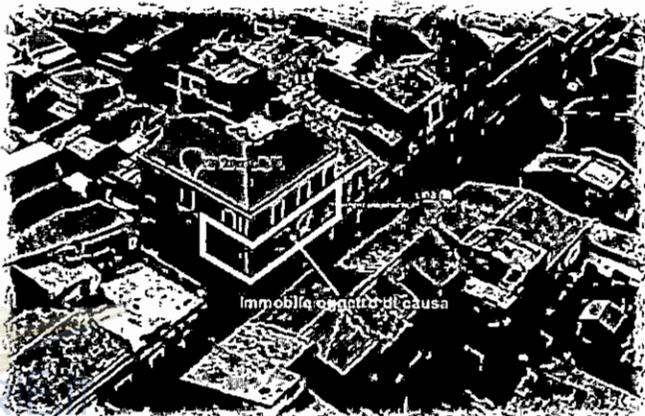
- assistito dal servizio autobus di trasporto urbano AMT;
- sprovvisto di banche (in Via Plebiscito vi è un Ufficio Postale);
- provvisto di qualche servizio di utilità comune, di negozi nonché di scuole pubbliche (ma non secondarie di II grado).

Il FABBRICATO all'interno del quale si trova l'immobile oggetto d'indagine si trova all'angolo tra Via Trovatelli e Via Mulini a Vento. La facciata dello stesso è in BUONO STATO.

Varcato il portone d'ingresso (di legno degradato) ubicato al civico 79 di Via Trovatelli si accede all'interno di un androne (degradato) dotato unicamente di una scala (degradata) percorsa la quale si raggiunge il 2° piano (penultimo piano dell'edificio) dove a dx vi è l'accesso dell'IMMOBILE oggetto di vendita, che risulta composto da:

- un corridoio - adibito ad "ingresso"
- n. 2 ambienti denominati nei disegni redatti dal C.T.U. "ambiente 1" e "ambiente 2"
- n. 1 piccolo ambiente denominato "ambiente 3" nei disegni redatti dal C.T.U.
- n. 1 "bagno", accessoriatato con lavabo, bidet, w.c. e doccia

⁹ La fascia semicentrale, così come definita dall'Osservatorio del Mercato, è una porzione di territorio comunale che è in posizione immediatamente contigua al centro urbano e che ad esso è direttamente connessa per i servizi, i trasporti, le infrastrutture. Presuppone la presenza della centrale e della periferica, così come definita, essendo intermedia tra queste due. quella porzione di territorio comunale contigua alla fascia semicentrale, delimitata dal margine esterno dell'insediamento edificato.



□ n. 1 piccolo ambiente denominato nei disegni redatti dal C.T.U. "ambiente 4" raggiungibile dal balconcino.

Quanto sopra descritto risulta illuminato ed areato grazie alla presenza negli ambienti di aperture. Internamente, l'immobile presenta in generale e prevalentemente le seguenti finiture:

- le pareti risultano intonacate e tinteggiate con pittura tranne le pareti del "bagno", che risultano in parte rivestite con piastrelle;
- i pavimenti sono realizzati con piastrelle di "gres";
- le porte interne (ove presenti) sono ad un battente in "legno tamburato" con "pannello cieco";
- le finestre esterne (di recente fattura) sono tutte in "PVC" dotate solo nella parte superiore di "normali vetri" e accessoriate di dispositivi di oscuramento tipo "scuri" (solo nella parte superiore).

L'immobile sembra accessoriato con gli impianti idrico ed elettrico il cui funzionamento non si è potuto verificare.

E' stata misurata un'altezza di 3,23 m nell' "ambiente n. 1" e 3,21 m nell' "ambiente n. 2"

In generale si può affermare che l'immobile versa in buone condizioni di conservazione (sembra che l'immobile sia stato oggetto di recenti lavori) come ampiamente dimostrato dalla documentazione fotografica allegata.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



QUESITO S - T

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE



Criterio metodologico seguito

Il valore dell'immobile è stato calcolato applicando la nota formula:

$$V_M = (S.c. \times V.m.m. \times C.c.)$$

dove:

V_M = Valore di mercato immobile

$S.c.$ = Superficie commerciale dell'immobile

$V.m.m.$ = Valore medio di mercato

$C.c.$ = Coefficienti di compensazione.

Calcolo della SUPERFICIE COMMERCIALE (S.C.)

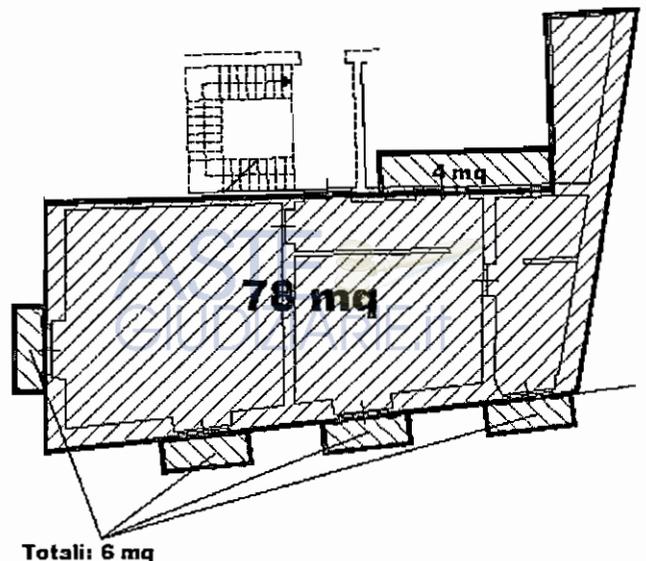
Per Superficie Commerciale (SC) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile; rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali. E' stato utilizzato il seguente calcolo/criterio:

- o La superficie dell'IMMOBILE è stata computata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne. In particolare:
 - i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero ovvero fino ad un massimo di 50 cm;
 - i muri in comune sono stati computati al 50% ovvero fino ad un massimo di 25 cm;
- o La superficie dei BALCONI è stata computata nel seguente modo:
 - al 30% fino a 25 mq;

Sulla base di questi criteri se ne deduce che:

per, l'IMMOBILE la consistenza di superficie commerciale (SC) è pari a mq **81**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
APPARTAMENTO	78	100%	78,00
SPAZI SCOPERTI: balconi sino a 25 mq	10	30%	3,00
		TOTALE	81



Calcolo del VALORE MEDIO DI MERCATO (V.m.m.)

E' stata compiuta, dunque, un'indagine di mercato, ricercando nella "zona" di riferimento, immobili assimilabili al bene oggetto di stima e raccogliendo degli stessi i valori di mercato al mq; si è attinto dalle note fonti:

A) di tipo DIRETTO

- analisi della pubblicistica

B) di tipo INDIRETTO

- analisi dei valori forniti dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio "O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare".
- analisi dei valori forniti dalla banca dati del Borsino Immobiliare.

Sinteticamente di seguito i risultati della suddetta indagine di mercato.

- dalle pubblicistica si è ricavato che per IMMOBILI ubicati nelle immediate vicinanze vengono richiesti prezzi che variano tra un min. di circa € 392 al mq ad un max. di circa € 1.350 al mq. Si è pervenuti al seguente valore medio circa € 660 al mq
- l' O.M.I. assegna ad ABITAZIONI di tipo economico ubicate nella zona Semicentrale C6¹⁰ in stato conservativo NORMALE¹¹ valori tra un min. di € 750 al mq ad un max. di € 1.100 al mq. Si utilizza il valore di € 1.100 al mq
- il BORSINO IMMOBILIARE assegna ad ABITAZIONI di tipo economico (in buono stato) valori tra un min. di € 633 al mq ad un max. di € 856 al mq. Si utilizzerà il valore di € 856 al mq

Si è pervenuti al seguente valore unitario medio di mercato¹² (V.m.m.)..... **€ 900 al mq**

Calcolo dei COEFFICIENTI DI COMPENSAZIONE (C.C)

Ebbene, considerate alcune caratteristiche intrinseche dell'immobile, trattandosi di immobile che verrà immesso alla pubblica vendita attraverso una procedura particolare e ben precisa ("asta giudiziaria¹³") si sono applicati i c.d. "coefficienti di compensazione" che, come noto, consentono di apprezzare la differenza tra il bene oggetto di stima rispetto alle quotazioni medie del mercato analizzato.

↳ **Caratteristiche intrinseche:**

- Conservazione del fabbricato (migliorie apportate al fabbricato; vedi infra) 1.30
- Conservazione dell'immobile (in buono stato in relazione all'età)..... 1.10

↳ **Condizione giuridica:**

- Vizi del bene: assenza di garanzia per vizi del bene venduto (vedi infra)..... 0.80
- Asta giudiziaria 0.95

Moltiplicando i vari coefficienti fra di loro avremo un

unico coefficiente di compensazione (C.C) pari a **1,086**

¹⁰ *Caduti del Mare, Poulet, Muri Fabbro, Del Principe, Concordia, Grimaldi, Fortino Vecchio.*

¹¹ **STATO CONSERVATIVO più frequente di ZONA.**

¹² *Arrotondato*

¹³ *Tale circostanza influisce, a parere del C.T.U., sul valore attribuito al bene in esame, riducendo quello che potrebbe essere il valore dell'immobile posto invece sul libero mercato.*



Calcolo del **VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE** (V_M)

Ora, moltiplicando il

valore medio di mercato x la superficie commerciale dell'immobile x i coefficienti di compensazione

$$V_M = (S.c. \times V.m.m. \times C.c.)$$
$$\text{€ } 900 \text{ al mq} \times 81. \text{ mq} \times 1,086 = \sim \text{€ } 80.000/00 \text{ (arrotondato)}$$

si ipotizza che secondo la **stima sintetica** il **più probabile valore** V_M dell'immobile oggetto

di causa potrebbe essere all'incirca di **€ 80.000,00 -**

a **DETRARRE** spese condominiale insolute **€ 2.702.45 =**

(arrotondato) ~ € 77.000/00

QUESITO U

PIANO DI VENDITA

Ai fini della predisposizione di un piano di vendita è necessario procedere alla vendita in un

UNICO LOTTO

quota di 1/1 del diritto di proprietà

su

IMMOBILE

facente parte dell'edificio sito in Catania, Via Trovatelli n. 79 e precisamente

a piano secondo (senza ascensore)

con accesso a destra salendo le scale composto da 3 ambienti ed accessori,

al N.C.E.U. al Foglio 69 - particella 11938 - sub 9 - cat. A4

- € 77.000/00 -



QUESITO V

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E CATASTALE

La documentazione fotografica e la planimetria catastale sono allegata di seguito.

Descrizione del rilievo fotografico:

- da FO-0 a FO-2: individuazione del fabbricato all'interno del quale si trova l'immobile pignorato
- da FO-3 a FO-7: vista dell'INGRESSO condominiale e dell'androne
- da FO-3 a FO-7: vista della scala del condominio
- FO-12, FO-13: vista del corridoio
- da FO-14 a FO-17: vista dell'ambiente 1
- da FO-18 a FO-20: vista dell'ambiente 2
- da FO-21 a FO-23: vista dell'ambiente 3
- FO-24, FO-25: vista del bagno
- da FO-26 a FO-29: vista dell'ambiente 4
- da FO-30 a FO-33: vista di alcuni particolari

QUESITO W

N.1 QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE

Detto immobile, È PERVENUTO¹⁴ al signor (omissis) nato a [REDACTED] il (omissis) codice fiscale (omissis), per la quota dell'intero in piena proprietà.

Nella speranza di aver svolto il mandato affidatomi ringrazio la S.V.ILL.MA per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Fanno parte integrante della relazione i seguenti allegati:

	Documentazione fotografica
Allegato n. 1	Verbale di sopralluogo_NON PUBBLICARE SU INTERNET_presenza di DATI SENSIBILI
Allegato n. 2	Mappa catastale Planimetria catastale Visura catastale
Allegato n. 3	TAV. 1_Pianta dello stato di fatto TAV. 2_Pianta dello stato di fatto SOVRAPPOSTA alla planimetria catastale TAV. 3_Pianta dello stato di fatto SOVRAPPOSTA ai disegni allegati /approvato al PROVVEDIMENTO n. 331/1958 TAV. 4_Pianta dello stato di fatto SOVRAPPOSTA ai disegni reperiti presso l'archivio storico del 1.04.1958 TAV. 6_CALCULO della SUPERFICIE COMMERCIALE
Allegato n. 4	Atto di compravendita del 8.4.07 in nolar D. Corsaro_NON PUBBLICARE SU INTERNET_presenza di DATI SENSIBILI
Allegato n. 5	Documentazione urbanistica del 2° piano_NON PUBBLICARE SU INTERNET_presenza di DATI SENSIBILI
Allegato n. 6	Richieste inviate dal CTU al Comune di CT_NON PUBBLICARE SU INTERNET_presenza di DATI SENSIBILI
Allegato n. 7	Documentazione inviata dal Comune di Catania al CTU
Allegato n. 8	Corrispondenza del CTU con il Giudice-parti-POLIZIA NON PUBBLICARE SU INTERNET_presenza di DATI SENSIBILI
Allegato n. 9	Tabelle millesimali NON PUBBLICARE SU INTERNET_presenza di DATI SENSIBILI

¹⁴ Giusta atto di compravendita, del (omissis)- rogato dal Notaio dr. Daniela Corsaro, con repertorio (omissis) e raccolta (omissis)



Antonino Laudani

095.2865803 - 340.1482721

ARCHITETTO

antoninofabio marco.laudani@archiworldpec.it

Via Dell'Oro 86 - Catania

architect3@interfree.it

Allegato n. 10 Richiesta all'amministratore del condominio_NON PUBBLICARE SU INTERNET_presenza di DATI SENSIBILI
Allegato n. 11 PRATICA SISMA_NON PUBBLICARE SU INTERNET_presenza di DATI SENSIBILI
Allegato n. 12 RISPOSTA dell'AMMINISTRATORE_NON PUBBLICARE SU INTERNET_presenza di DATI SENSIBILI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

II C.T.U.

Arch. Antonino Fabio Marco Laudani

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

