

TRIBUNALE ORDINARIO DI ENNA

SEZIONE CIVILE

RUOLO GENERALE DELLE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PROC. N.14/2020 R. G. Es. Imm.

Creditore procedente:

BARCLAYS BANK IRELAND PLC

Difensore del creditore procedente:

Avv. Dante De Benedetti

Piazza Castello n.2 – 20121 MILANO











Giudice Esecutore: **Dott. Nunzio NOTO**

C.T.U.: **Dott. Ing. Vito A. FIORENZA**

dott. ing. Vito A. Fiorenza

Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)

Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Vito A. Fiorenza, con studio in Centuripe (EN) vico Rossini n.1, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n. 308, giusto incarico ricevuto in data 20/06/2020, dall'Ill.mo Dott. Nunzio NOTO, Giudice dell'Esecuzione per il proc. n. 14/2020 R.G.Es.Imm., promosso da BARCLAYS BANK IRELAND PLC, difesa dall'Avv. Dante De Benedetti, con studio in Milano, piazza Castello n.2, contro

la presente relazione di consulenza tecnica, letti gli atti e compiuti gli opportuni accertamenti, intende rispondere puntualmente ai quesiti posti e di seguito riportati:

- a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
- c) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per

dott. ing. Vito A. Fiorenza
Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURYPE (EN)
Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it

l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

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

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

h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

i) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, 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;

j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc);

dott. ing. Vito A. Fiorenza

Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURipe (EN)

Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it

- k)** determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;
- l)** indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- m)** alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale più comune (tiff e/o jpg) secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- n)** 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 se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- o)** accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
- p)** verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia

dott. ing. Vito A. Fiorenza
Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)
Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it

colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

q) verifichi, qualora sussista, ovvero accerti, in caso di mancato riscontro emergente dagli atti del giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall'esperto, nel caso di pignoramento di edifici, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005 n. 192 e succ. modifiche e integrazioni;

r) riferisca sull'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, del corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

s) verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei titoli prima indicati.

Per l'espletamento dell'incarico ed il deposito in Cancelleria della relazione scritta è stato concesso il termine di 60 giorni dalla data di nomina avvenuta il 20.06.2020.

INDICE

1. ACCERTAMENTI PRELIMINARI
2. ANALISI DEI QUESITI
 - 2.1. QUESITO A
 - 2.2. QUESITO B
 - 2.3. QUESITO C

dott. ing. Vito A. Fiorenza
Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)
Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it

- 2.4. QUESITO D
- 2.5. QUESITO E
- 2.6. QUESITO F
- 2.7. QUESITO G
- 2.8. QUESITO H
- 2.9. QUESITO I
- 2.10. QUESITO J
- 2.11. QUESITO K
- 2.12. QUESITO L
- 2.13. QUESITO M
- 2.14. QUESITO N
- 2.15. QUESITO O
- 2.16. QUESITO P
- 2.17. QUESITO Q
- 2.18. QUESITO R
- 2.19. QUESITO S

1. ACCERTAMENTI PRELIMINARI

Il procedimento per cui il sottoscritto CTU ha ricevuto incarico dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Nunzio NOTO, in data 20/06/2020, con notifica di nomina tramite PEC del 22/06/2020, è il proc. n. 14/20 R.G.Es.Imm., promosso da BARCLAYS BANK IRELAND PLC, difesa dall'Avv. Dante De Benedetti, con studio in Milano, piazza Castello n. 2,

dott. ing. Vito A. Fiorenza
Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURipe (EN)
Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it

Esaminando il fascicolo d'ufficio il CTU, ha potuto dare inizio all'esame e all'acquisizione di:

documentazione catastale, presso l'Agenzia del Territorio di Enna;

documentazione ipotecaria, presso la Conservatoria Registri dello Stato di Enna;

documentazione urbanistica e strutturale presso il settore Urbanistica ed Ambiente del Comune di Valguarnera Caropepe (EN);

certificato di destinazione urbanistica presso il settore Urbanistica ed Ambiente del Comune di Valguarnera Caropepe (EN);

In data 14/07/2020, il CTU informava tramite raccomandata A/R n. 15324316574-0 del 14/07/2020 il Sig. _____, raccomandata A/R n. 15324316575-1 del 14/07/2020 _____, e tramite PEC in data 14/07/2020 l'Avv. Dante De Benedetti, circa il sopralluogo che avrebbe effettuato in data 24/07/2020 presso gli immobili siti in Valguarnera Caropepe via C. Cattaneo n.139 e n.141 e via F. Lo Sardo n.171, al fine di constatare lo stato e la consistenza dei beni da stimare.

Pertanto in data 24/07/2020 lo scrivente CTU si è recato sui luoghi oggetto del contenzioso all'orario prefissato, con la presenza continuata _____

il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a dare inizio alle operazioni peritali.

Come si evince dal verbale di sopralluogo redatto (Allegato 1) è stato eseguito il rilievo planimetrico e tipologico associato al rilievo fotografico delle unità immobiliari ubicate tra via Lo Sardo e via Cattaneo individuate catastalmente al Fg. 14 Particella 539 Sub 1 e Sub 2, al fine di attestare la conformità delle opere eseguite ai provvedimenti amministrativi (concessione e autorizzazione edilizia Allegati 12-13) rilasciati negli anni dal Comune di Valguarnera Caropepe ed alle planimetrie catastali esistenti (Allegato 6) per le suddette unità immobiliari. Come

dott. ing. Vito A. Fiorenza

Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)

Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it

concordato personalmente con l'esecutato le operazioni peritali sono riprese il giorno 30/07/2020 per completare i rilievi di tutte le unità immobiliari sottoposte ad esecuzione. In data 21/08/ 2020 il sottoscritto CTU si è recato nel comune di Valguarnera Caropepe per interlocuzioni con il dirigente dell'ufficio tecnico per verificare la fattibilità dell'eventuale pratica di sanatoria per l'immobile in oggetto ed i costi della stessa.

In armonia con l'incarico conferito si sono considerati in particolare gli aspetti tecnici relativi a:

superfici e altezze;

tipologia strutturale;

murature perimetrali;

materiali utilizzati;

stato di conservazione di strutture, infissi e serramenti;

tipologia e stato degli impianti;

finiture interne ed esterne e grado di conservazione delle stesse.

2. ANALISI DEI QUESITI

Si intende procedere con l'analisi di singoli quesiti al fine di dare puntuali risposte agli interrogativi posti dall'ill.mo Giudice Esecutore.

2.1 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.

dott. ing. Vito A. Fiorenza

Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)

Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it

Dall'atto di pignoramento immobiliare, notificato ai debitori a mezzo del servizio postale con raccomandate n.78762931210-7 e n.78762931209-5 in data 10/03/2020, si evince che i beni immobili sottoposti ad esecuzione sono costituiti:

Unità Immobiliare 1

- unità immobiliare ubicata nel comune di Valguarnera Caropepe, via C. Cattaneo n.139 e n.141 e via F. Lo Sardo n.171, censita al NCEU di detto comune al Foglio 14, Particella n.539 Sub 1, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 33 mq, Superficie Catastale Totale 33 mq, Rendita 100,55 €, Piano T; confinante a Sud con la via C. Cattaneo da cui ha accesso diretto, ad Ovest con la via F. Lo Sardo da cui ha accesso tramite un ingresso comune con l'u.i. soprastante appartenente alla stessa ditta, a Nord con la Particella 538 Sub. 3 del Foglio 14, Piani T e 1°, intestata a [redacted] in quota 1/2 ciascuno; ad Est con la Particella 638 Sub. 2-3-6-7-8 del Foglio 14, Piani T-1°-2°, intestati a [redacted] in quota 1/3 ciascuno.

Unità Immobiliare 2

- unità immobile ubicata nel comune di Valguarnera Caropepe, via F. Lo Sardo n.171, censita al NCEU di detto comune al Foglio 14, Particella n.539 Sub 2, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale 136 mq, Rendita 185,92 €, Piani 1°-2°-3°, confinante ad Ovest con la via F. Lo Sardo da cui ha accesso tramite un ingresso comune con l'u.i. sottostante appartenente alla stessa ditta, a Sud con la via C. Cattaneo, a Nord con la Particella 538 Sub. 3 del Foglio 14, Piani T e 1°, intestata a [redacted] con quota 1/2 ciascuno; ad Est con la Particella 638 Sub. 2-3-6-7-8 del Foglio 14, Piani T-1°-2°, intestati a [redacted] con quota 1/3 ciascuno.

dott. ing. Vito A. Fiorenza

Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)

Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it

proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni;

Dagli atti visionati non risultano ulteriori soggetti comproprietari degli immobili oggetto del procedimento esecutivo.

2.3 QUESITO C

Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Agli esecutati, [redacted] e [redacted], gli immobili, oggetto dell'esecuzione immobiliare descritti al quesito a), sono pervenuti in proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni per atto di compravendita del 10/06/2009 notaio [redacted] di Niscemi, Repertorio 46546 Raccolta 16555 Registrato a Gela il 16/06/2009 n. 1312 trascritto il 19/06/2009 al R.G. n. 6165 e R.P. n.4927 da potere di [redacted] nato a [redacted]

[redacted] coniugi in regime di comunione dei beni.

Al venditore erano pervenuti in proprietà per atto di compravendita del 29/10/1991 notaio [redacted] Enna rep. 1589 trascritto il 14/11/1991 al n. 8626/7601 da [redacted]

dott. ing. Vito A. Fiorenza
Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)
Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it

2.4 QUESITO D

Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante.

La documentazione prodotta è sufficiente per effettuare un completo ed esaustivo accertamento

2.5 QUESITO E

Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

Tutti gli immobili interessati dalla procedura risultano essere censiti al N.C.E.U.

Unità Immobiliare 1

- unità immobiliare ubicata nel comune di Valguarnera Caropepe, via C. Cattaneo n.139 e n.141 e via F. Lo Sardo n.171, censita al NCEU di detto comune al Foglio 14, Particella n.539 Sub 1, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 33 mq, Superficie Catastale Totale 33 mq, Rendita 100,55 €, Piano T;

Unità Immobiliare 2

- unità immobile ubicata nel comune di Valguarnera Caropepe, via F. Lo Sardo n.171, censita al NCEU di detto comune al Foglio 14, Particella n.539 Sub 2, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale 136 mq, Rendita 185,92 €, Piani 1°-2°-3°.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare 2, all'atto del sopralluogo, non risultava conforme con lo stato di fatto per cui, previa autorizzazione del Giudice

dott. ing. Vito A. Fiorenza
Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)
Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it

dell'esecuzione, si è provveduto a presentare al N.C.E.U. la variazione catastale con la planimetria aggiornata. **Il suddetto immobile, per effetto dell'aggiornamento della planimetria catastale, risulta censito al Foglio 14, Particella n.539 Sub 3, Categoria A/2, Cl 3, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale 137 mq, Rendita 297,48 €, Piani 1° - 2° - 3° (Allegato 7).**

2.6 QUESITO F

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

Dall'Ispezione ipotecaria al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna (Allegato 3), in ordine ai beni oggetto della presente, sono state rilevate, le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE del 19/06/2009 – R.P. 723 R.G. 6166

Pubblico ufficiale  Repertorio n. 46547/16556 del 10/06/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

L'ipoteca riguarda i seguenti immobili ubicati nel comune di Valguarnera Caropepe (EN) censiti al N.C.E.U.

Unità Immobiliare 1

- Fg. 14, Part. 539 Sub 1, Categoria C/6, via C. Cattaneo n.139 e n.141 e via F. Lo Sardo n.171 Piano T;

Unità Immobiliare 2

- Fg. 14, Particella 539 Sub 2, Categoria A/4, via F. Lo Sardo n.171 Piani 1°-2°-3°.

Soggetto a favore

dott. ing. Vito A. Fiorenza
Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)
Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it

- BARCLAYS BANK PLC con sede a Milano Codice Fiscale 80123490155, in qualità di creditore ipotecario.

Soggetti contro

per la quota di 1/2
in regime di

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2
in regime di

2. TRASCRIZIONE del 08/06/2020 – R.P. 2278 R.G. 3697

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ENNA
Repertorio n. 190 del 20/03/2020 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE –
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

L'atto giudiziario riguarda i seguenti immobili ubicati nel comune di Valguarnera
Caropepe (EN) censiti al N.C.E.U.

Unità Immobiliare 1

- Fg. 14, Part. 539 Sub 1, Categoria C/6, via C. Cattaneo n.139 e n.141 e via F. Lo
Sardo n.171 Piano T;

Unità Immobiliare 2

- Fg. 14, Particella 539 Sub 2, Categoria A/4, via F. Lo Sardo n.171 Piani 1°-2°-3°.

Soggetto a favore

- CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.R.L. con sede a Milano Codice Fiscale
10559130967.

Soggetti contro

dott. ing. Vito A. Fiorenza
Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)
Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it

... diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2
in regim...

in regime di c

2.7 QUESITO G

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

Il certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 11) rilasciato dal Responsabile del Settore Tecnico del comune di Valguarnera Caropepe certifica che la destinazione urbanistica dei suoli distinti nel N.C.E.U. del comune di Valguarnera Caropepe al Foglio 14, Particella 539 sub 1 e Sub 2, ricade in Zona "A" Centro Storico per l'intera superficie.

2.8 QUESITO H

Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

dott. ing. Vito A. Fiorenza
Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)
Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it

Unità Immobiliare 1

- unità immobiliare ubicata nel comune di Valguarnera Caropepe, via C. Cattaneo n.139 e n.141 e via F. Lo Sardo n.171, censita al NCEU di detto comune al Foglio 14, Particella n.539 Sub 1, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 33 mq, Superficie Catastale Totale 33 mq, Rendita 100,55 €, Piano T;

Unità Immobiliare 2

- unità immobile ubicata nel comune di Valguarnera Caropepe, via F. Lo Sardo n.171, censita al NCEU di detto comune al Foglio 14, Particella n.539 Sub 2, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale 136 mq, Rendita 185,92 €, Piani 1°-2°-3°.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valguarnera Caropepe lo scrivente ha potuto rilevare che dette unità immobiliari sono state realizzate in forza dei seguenti Titoli Abilitativi Edilizi:

- **CONCESSIONE EDILIZIA** Pratica Edilizia n° 2621 – n.2114 di Repertorio in data 26/11/1980, rilasciata alla ditta Rivoli Rosario e Alaimo Giovanna per la costruzione di una casa di civile abitazione nel lotto sito in Valguarnera tra la via Cattaneo e la via Lo Sardo, in catasto al Fg. 14 Part.539, (Allegato 12).

Alla succitata Concessione Edilizia è associato:

- **Nulla Osta del Genio Civile di Enna**, provvedimento n. 5577 in data 16/10/1980;

- **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA** Pratica n° 1879/b, in data 28/07/1989, rilasciata alla ditta ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, per la variante al progetto autorizzato con la Concessione Edilizia su citata, relativa a modifiche interne e di prospetti. (Allegato 13).

dott. ing. Vito A. Fiorenza
Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)
Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it

A completamento delle opere è stato rilasciato dal comune di Valguarnera Caropepe il **PERMESSO DI ABITABILITA' E DI USO** in data 20/10/1989. (Allegato 14). L'unità immobiliare 1, allo stato attuale, è conforme ai Titoli Abilitativi Edilizi rilasciati dal comune di Valguarnera Caropepe.

L'unità immobiliare 2, allo stato attuale non è conforme ai Titoli Abilitativi Edilizi rilasciati dal comune di Valguarnera Caropepe. Nel prospetto a Ovest sul balcone prospiciente via F. Lo Sardo è stata realizzata una veranda con struttura precaria in profilati di alluminio e pannelli in vetro per una lunghezza di circa 6,70 m, per una superficie complessiva di $ml\ 6,70 \times 0,80 = 5,36\ mq$. Detta veranda è suscettibile di **sanatoria mediante C.I.L.A.** qualificando l'intervento (come previsto al punto d.4 dell'apposito modello) **opere interne per la chiusura di verande e balconi con strutture precarie ai sensi dell'art.20 comma 3 L.R. n.4/2003 e allegando la ricevuta di versamento di € 25/mq** (punto d.4.1). Il costo della sanatoria per la veranda con struttura precaria si desume quindi in $mq\ 5,36 \times 25\ €/mq = 134,00\ €$.

Si rileva inoltre, per completezza, che nel prospetto a Sud il balcone prospiciente via C. Cattaneo presenta una lunghezza di circa 40 cm maggiore rispetto a quanto previsto nel progetto approvato, una piccola difformità che comunque rientra nei limiti della tolleranza prevista in cantiere.

Il versamento sul c.c. del comune di Valguarnera Caropepe per i Diritti di Segreteria per la suddetta C.I.L.A. in sanatoria sono di 25,82 €.

Le spese tecniche per la pratica di sanatoria suddetta si possono stimare complessivamente in € 1.200,00.

dott. ing. Vito A. Fiorenza
Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)
Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it

2.9 QUESITO I

Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, 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.

L'unità immobiliare 1, ubicata nel comune di Valguarnera Caropepe, via C. Cattaneo n.139 e n.141 e via F. Lo Sardo n.171, censita al NCEU di detto comune al Foglio 14, Particella n.539 Sub 1, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 33 mq, Superficie Catastale Totale 33 mq, Piano T, è attualmente utilizzata dagli esecutati come autorimessa;

L'unità immobiliare 2, ubicata nel comune di Valguarnera Caropepe, via F. Lo Sardo n.171, censita al NCEU di detto comune al Foglio 14, Particella n.539 Sub 2, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale 136 mq, Piani 1°-2°-3° è l'abitazione attualmente occupata dagli esecutati.

2.10 QUESITO J

Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc).

dott. ing. Vito A. Fiorenza
Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)
Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it

Unità immobiliare N.1: Garage ubicato nel comune di Valguarnera Caropepe, via C. Cattaneo n.139 e n.141 e via F. Lo Sardo n.171, censito al NCEU di detto comune al Foglio 14, Particella n.539 Sub 1, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 33 mq, Superficie Catastale Totale 33 mq, Rendita 100,55 €, Piano T.

L'unità immobiliare a piano terra è realizzata con struttura in cemento armato e fa parte di un edificio di quattro piani, al cui completamento veniva rilasciato da parte del comune di Valguarnera Caropepe il permesso di abitabilità e di uso in data 20 ottobre 1989. Si compone di un vano al piano terra di circa 31,70 mq di superficie netta ed altezza 3,15 m, presenta due ampi portoni per l'accesso carrabile, in ferro, da via C. Cattaneo, inoltre ha accesso pedonale anche da un ingresso comune da via F. Lo Sardo, detto ingresso comune presenta la porta di accesso in alluminio preverniciato e vetro ed è pavimentato con lastre di granito. Le pareti interne del garage si presentano con intonaco del tipo civile, la pavimentazione è realizzata con mattonelle in scaglietta di marmo, l'immobile è dotato di impianto elettrico, di impianto idrico e di scarico.

Unità immobile N.2: Appartamento singolo ubicato nel comune di Valguarnera Caropepe, via F. Lo Sardo n.171, censito al NCEU di detto comune al Foglio 14, Particella n.539 Sub 2, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale 136 mq, Rendita 185,92 €, Piani 1°-2°-3°.

L'unità immobiliare ai piani 1° - 2° e 3° fa parte di un edificio di quattro piani con struttura in cemento armato, al cui completamento veniva rilasciato da parte del comune di Valguarnera Caropepe il permesso di abitabilità e di uso in data 20 ottobre 1989. Si compone nel suo complesso da 4 elevazioni rispetto a via F. Lo Sardo e via C. Cattaneo, con accesso da un ingresso comune al piano terra prospiciente via F. Lo Sardo e si sviluppa su tre piani collegati da un corpo scala.

dott. ing. Vito A. Fiorenza
Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)
Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it

L'unità immobiliare risulta allo stato attuale definita in ogni sua parte sia all'interno che all'esterno con finiture del tipo civile, la copertura è a tetto con solaio in latero-cemento, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato, ed è fornita di tutti gli impianti ed i servizi per il vivere civile.

Dall'ingresso comune al piano terra da via F. Lo Sardo si accede, tramite un corpo scala interno, al piano primo composto da un disimpegno di circa 6,00 mq, una camera da letto matrimoniale di circa 18,00 mq con un balconcino di circa 2,50 mq, una camera da letto singola di circa 8,65 mq, un bagno di circa 4,80 mq. Il corpo scala interno è pavimentato con lastre di granito, e le pareti del corpo scala e dei vani al primo piano sono rivestite con intonaco del tipo civile, il disimpegno e le camere sono pavimentate con lastre di marmo, le pareti ed il pavimento del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica. Sempre dal corpo scala interno si accede al secondo piano composto da una cucina di circa 15,90 mq, un soggiorno di circa 18,05 mq, in bagno di circa 4,05 mq, inoltre dalla cucina e dal soggiorno si ha accesso ad un ballatoio di superficie complessiva 11,85 mq circa che prospetta sulle vie F. Lo Sardo e C. Cattaneo, parte di questo ballatoio circa 5,30 mq è chiuso a veranda con struttura in alluminio e pannelli in vetro realizzata, come riferito dai proprietari, da circa dieci anni. La cucina ed il soggiorno sono pavimentati con lastre di marmo, le pareti ed il pavimento del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica. Dal corpo scala interno si accede al piano sottotetto composto da un vano adibito a locale di sgombero di altezza minima 1,30 m e massima 2,60 m di circa 19,10 mq, un ripostiglio di altezza minima 0,30 m e massima 1,75 m di circa 8,80 mq, ed un secondo ripostiglio, molto basso, di altezza minima 0,30 m e massima 1,25 m di circa 11,60 mq.

dott. ing. Vito A. Fiorenza

Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)

Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it

Sia il locale di sgombero che i ripostigli sono pavimentati con mattonelle in gres porcellanato.

2.11 QUESITO K

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

Il più probabile valore di mercato dei beni oggetto del procedimento è stato ricavato applicando un metodo di stima monoparametrico eseguendo una valutazione per comparazione diretta con beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad essi simili ed analoga apprezzabilità sulla piazza immobiliare di Valguarnera Caropepe (stima sintetica-comparativa del valore di mercato con procedimento per punti di merito). A seguito di indagini di mercato dirette e presso le agenzie immobiliari territorialmente competenti, si è constatato che, nell'attuale periodo preso in considerazione, non esiste un mercato immobiliare particolarmente attivo, con molti immobili in vendita a fronte di pochi acquisti, ciò nonostante si è riusciti a compiere la rilevazione degli elementi preliminari significativi e la determinazione del più probabile prezzo unitario ordinario medio dei beni oggetto di stima. Tale valore medio è stato interpolato con la superficie commerciale e con i coefficienti di merito per quanto riguarda le caratteristiche posizionali estrinseche e intrinseche, le caratteristiche tecnologiche e le caratteristiche produttive, per ottenere, il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di valutazione. Per completezza nelle operazioni di rilevamento del mercato immobiliare, si sono apprezzati anche i dati contenuti nella banca dati

dott. ing. Vito A. Fiorenza
Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)
Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it

delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2019, con la consapevolezza che gli stessi sono da intendersi di ausilio alla stima e riferiti all'ordinarietà degli immobili, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. La superficie commerciale degli immobili è stata ricavata seguendo le istruzioni del manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Le sopra citate indagini hanno consentito di ricavare:

Quotazione di mercato per l'immobile 1: 600 €/mq

Quotazione di mercato per l'immobile 2: 750 €/mq

In riferimento alle superfici commerciali si ha:

- Superficie Commerciale Immobile 1 _____ = 33,00 mq

- Superficie Commerciale Immobile 2 _____ = 136,00 mq

Valore di Mercato = Superficie commerciale x Quotazione media al mq x Coefficienti di merito

Immobile 1

Immobile 1 - Quotazione di mercato (€/mq)		600,00
Caratteristiche dell'immobile oggetto di stima		
C. posizionali estrinseche	Kpe	1,00
C. posizionali intrinseche	Kpi	1,10
C. intrinseche tecnologiche	Ki	1,10
C. produttive	Kpr	1,00
Coefficiente sintetico	prodotto coefficienti K	1,21
Valore unitario ponderato (€ / mq)	Vm = Vmed * K	726,00

dott. ing. Vito A. Fiorenza

Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)

Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it

Immobile 1	Superficie mq	Valore unitario €/mq	Valore di Mercato €
	33,00	726,00	23.958,00

Valore di Mercato Immobile 1 = 24.000,00 €

Immobile 2

Immobile 2 - Quotazione di mercato (€/mq)		750,00
Caratteristiche dell'immobile oggetto di stima		
C. posizionali estrinseche	Kpe	1,00
C. posizionali intrinseche	Kpi	1,00
C. intrinseche tecnologiche	Ki	0,90
C. produttive	Kpr	0,95
Coefficiente sintetico	Prodotto coefficienti K	0,855
Valore unitario ponderato (€ / mq)	Vm = Vmed * K	641,25

Immobile 2	Superficie mq	Valore unitario €/mq	Valore di Mercato €
	136,00	641,25	87.210,00

Valore di Mercato immobile 2 = 87.210,00 €

Al valore di mercato dell'immobile 2 bisogna decurtare le spese relative alla pratica edilizia (C.I.L.A.) per la realizzazione delle opere necessarie al completamento dell'unità immobiliare e che si possono quantificare come segue:

- Versamento a favore del comune di € 134,00 (come determinato al quesito H)

dott. ing. Vito A. Fiorenza
Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)
Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it

- Diritti di segreteria (C.I.L.A.) 25,82 €

- Competenze tecniche 1.200,00 €

Le suddette spese ammontano complessivamente circa in 1.400,00 €

Pertanto, il **Valore di Mercato immobile 2** sarà:

87.210,00 € - 1.400,00 € = 85.810,00 €

Il Valore di Mercato complessivo dei due immobili risulta pertanto:

24.000,00 € + 85.810,00 € = 109.810 €

2.12 QUESITO L

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

Il sottoscritto propone l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto, dato che l'ingresso da via F. Lo Sardo collegato al corpo scala a P.T. è **comune** alle due unità immobiliari oggetto dell'esecuzione e la scala di collegamento ai vari piani dell'abitazione si sviluppa in continuità fino al piano sottotetto, collegando i vari piani dell'abitazione stessa senza alcuna parete di separazione dall'ingresso comune. Se si volesse procedere alla vendita in due lotti separati, si dovrebbe preliminarmente frazionare l'ingresso comune e annetterlo esclusivamente all'abitazione, con il relativo costo per la pratica edilizia, per la variazione catastale e per l'esecuzione dei lavori per la chiusura della porta di collegamento tra il garage e l'ingresso comune. Inoltre il garage è un elemento importante che

dott. ing. Vito A. Fiorenza

Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)

Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it

aggiunge interesse all'acquisto dell'intero lotto composto da abitazione e garage annesso.

Per quanto sopra detto il sottoscritto propone la vendita in unico lotto secondo il prospetto di seguito specificato:

Lotto A:

- Garage ubicato nel comune di Valguarnera Caropepe, via C. Cattaneo n.139 e n.141 e via F. Lo Sardo n.171, censito al NCEU di detto comune al **Foglio 14, Particella n.539 Sub 1, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 33 mq, Superficie Catastale Totale 33 mq, Rendita 100,55 €, Piano T.**

- Appartamento singolo ubicato nel comune di Valguarnera Caropepe, via F. Lo Sardo n.171, censito al NCEU di detto comune al **Foglio 14, Particella n.539 Sub 3, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale 137 mq, Rendita 297,48 €, Piani 1°-2°-3°.**

Il valore complessivo è pari a 109.810,00 €.

2.13 QUESITO M

Allegli idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale più comune (tiff e/o jpg) secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.

Alla presente relazione vengono allegate, in formato digitale, la documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati associata alle planimetrie delle due unità immobiliari con la numerazione dei vani (Allegato 9).

Per quanto riguarda l'acquisizione delle planimetrie catastali dei fabbricati si rimanda al quesito E.

dott. ing. Vito A. Fiorenza
Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)
Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it

2.14 QUESITO N

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 se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.

I beni oggetto della procedura espropriativa in epigrafe sono di esclusiva proprietà dei debitori esecutati Signori:

di

proprietario per 1/2;

proprietaria per 1/2.

2.15 QUESITO O

Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso.

Il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto al pagamento dell'IVA. I beni non rientrano nella casistica prevista dall'art.13 L.408/49 e non hanno le caratteristiche di abitazioni di lusso.

dott. ing. Vito A. Fiorenza
Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURipe (EN)
Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it

2.16 QUESITO P

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti; il pignoramento ha colpito le quote di proprietà dei debitori e tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota vi è corrispondenza.

2.17 QUESITO Q

Verifichi, qualora sussista, ovvero accerti, in caso di mancato riscontro emergente dagli atti del giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall'esperto, nel caso di pignoramento di edifici, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005, n. 192 e succ. modifiche ed integrazioni.

In riferimento al Decreto interministeriale 26 giugno 2015 – “Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici”, appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE, punto d); l'unità immobiliare 1 essendo adibita ad autorimessa è esclusa dall'obbligo di dotazione dell'APE.

Viene allegata alla presente relazione l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatta per l'unità immobiliare 2, ubicata in via Lo Sardo n.171, censita al

dott. ing. Vito A. Fiorenza
Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPPE (EN)
Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it

N.C.E.U. al Foglio 14, Particella n.539 Sub 2, Categoria A/4, Piani 1°-2°-3° - Classe Energetica E - EP_{gl,nren} = 229,99 KWh/mq anno (Allegato 10).

Inoltre si è proceduto al caricamento dell'APE nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana, dell'immobile di cui sopra, con ricevuta di avvenuto deposito ID 714863.

2.18 QUESITO R

Riferisca sull'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Non risultano importi di spese fisse di gestione o di manutenzione né di eventuali spese straordinarie già deliberate o spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

2.19 QUESITO S

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

Gli immobili pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

dott. ing. Vito A. Fiorenza
Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURipe (EN)
Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it

Con riferimento a tutto quanto sopra accertato e descritto, il sottoscritto CTU, nel ringraziare l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Nunzio Noto per l'incarico affidatogli, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Certo di aver condotto l'incarico ricevuto con il solo scopo di far conoscere la verità dei fatti, tanto consegna.

Fanno parte integrante della presente:

All. 1 – Verbale operazioni peritali;

All. 2 – Titolo di proprietà;

All. 3 – Ispezione ipotecaria;

All. 4 – Visure catastali;

All. 5 – Estratto di mappa catastale;

All. 6 – Planimetrie catastali;

All. 7 – Variazione catastale con la nuova planimetria aggiornata immobile 2;

All. 8 – Visura catastale aggiornata immobile 2

All. 9 – Documentazione fotografica con planimetrie delle u.i. con num. vani;

All. 10 – Attestato di Prestazione Energetica;

All. 11 – Certificato di destinazione urbanistica;

All. 12 – Concessione Edilizia Prat. n° 2621 del 29/11/1980;

All. 13 – Autorizzazione Edilizia Prat. n° 1879/b del 28/07/1989;

All. 14 – Permesso di abitabilità e di uso del 28/10/1989.

Centuripe, li 08 Ottobre 2020

Il C.T.U.

Dott. Ing. Vito A. Fiorenza

dott. ing. Vito A. Fiorenza

Vico Rossini n. 1 - 94010 CENTURIPÉ (EN)

Tel.: 3397941477 – e-mail: ingfiorenza@gmail.com – PEC: vitoantonio.fiorenza@ordine.ingegnerienna.it