

TRIBUNALE ORDINARIO DI AGRIGENTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE: dott.ssa BONSANGUE FEDERICA

Numero di Ruolo Generale: 235/2018

Parte Creditrice: MARTE SPV s.r.l.

Parte Debitrice:

RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Premessa

Il sottoscritto Arch. Ruoppolo Gioacchino, libero professionista con studio tecnico in Agrigento nella via Diodoro Siculo 49, iscritto al n.1070 dell'Albo degli Architetti della Provincia di Agrigento, nominato esperto stimatore nell'udienza del 12/09/2020, in data 22/09/2020 ha accettato l'incarico e prestato giuramento per rispondere ai quesiti sottoposti dal Giudice Esecutore.

Controlli preliminari

❖ Si è verificato in collaborazione con il custode giudiziario nominato che il compendio pignorato è costituito, in tutto, dall'abitazione principale del debitore e che lo stesso ivi risiede con il proprio nucleo familiare.

❖ Si è quindi verificata la completezza della documentazione depositata ex art. 567 C.P.C., ed in particolare che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Si precisa che per ciascuno dei beni pignorati la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Inoltre, si è verificato che, una parte del compendio pignorato comprende beni di provenienza ereditaria per i quali l'acquisto mortis causa è intervenuto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, anche se non risulta la trascrizione dell'accettazione dell'eredità espressa o di atto che

importi accettazione tacita.

Si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono stati indicati nella detta certificazione.

Si precisa che alla data dell'acquisto l'esecutato dichiarava di essere celibe.

Il sottoscritto, unitamente al custode, ha proceduto al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e provveduto al deposito telematico del modulo di controllo della documentazione con cui si è dichiarata la "DOCUMENTAZIONE COMPLETA".

❖ L'immobile pignorato risulta la residenza effettiva del debitore e dei suoi familiari.

Attività peritale

Si è proceduto al reperimento della documentazione relativa ai beni pignorati ed effettuato i necessari accertamenti presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Agrigento, dell'Archivio Notarile di Agrigento e dell'Ufficio Tecnico Comunale di Canicattì.

In data 23/09/2021 alle ore 9,30, previa comunicazione alle parti, è stato fatto un primo tentativo di accesso ai luoghi, che tuttavia non è stato possibile effettuare perché nessuna delle parti interessate si è presentata.

(all. 1a)

A seguito di ulteriori tentativi, in data 21/03/2022 alle ore 10,00 lo scrivente CTU alla presenza continua della dott.ssa Bertolino Maria, delegato del G.E. e nominata custode dell'immobile, e del sig.

, proprietario dell'immobile oggetto della presente E.I., ha potuto eseguire la ricognizione dello stato dei luoghi, traendo documentazione fotografica ed effettuando rilievi metrici. Al termine del sopralluogo è stato redatto un verbale sottoscritto dai presenti che si allega alla corrente relazione per farne parte integrante e sostanziale. *(all. 1b)*

QUESITO N. 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

L'atto di pignoramento n.2729 del 08/10/2018, di cui alla presente procedura esecutiva, è stato trascritto

presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Agrigento, in data 29/10/2018 n.17026/14420, a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a., con sede legale in Roma, c.f. 09339391006, per l'intera quota del diritto di proprietà contro nato a il c.f.

, gravante sulle seguenti unità immobiliari:

- magazzino sito in Canicattì, via Vizzini n.4, piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Canicattì foglio 55, particella 8841, sub 1, zona cens. 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 23 mq, rendita €.106,91.
- appartamento sito in Canicattì, via Vizzini n.2, piano primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Canicattì foglio 55, particella 8841, sub 7, zona cens. 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita €.658,48.

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore, nonché la corrispondenza dei dati catastali annotati.



fig. 55 part. 492 - sovrapposizione mappa catastale con ortofoto (all. 2)

I beni oggetto di pignoramento NON sono interessati, in tutto od in parte, da procedure di espropriazione per pubblica utilità

Sulla base della vigente normativa urbanistica, della situazione urbanistico-edilizia, delle caratteristiche dei beni pignorati, si ritiene si possa procedere alla vendita di un unico lotto poiché i beni pignorati risultano più appetibili sul mercato trattandosi di una zona del centro storico a carattere prevalentemente residenziale e con pochi locali al piano terra utilizzabili come deposito o per il ricovero di automezzi.

Pertanto, il lotto unico risulta costituito da i seguenti beni:

- magazzino sito in Canicattì, via Vizzini n.4, piano terra, fg.55, part.8841, sub 1, prospiciente su un lato la via Vizzini, confinante con area condominiale part.8841, sub 6, e per due lati con magazzino di altra proprietà part.8841, sub 8;

- appartamento sito in Canicattì, via Vizzini n.2, piano primo, fg.55, part.8841, sub 7, prospiciente su tre lati la via Vizzini, la via Quarto ed il cortile di via Quarto, confinante con area condominiale part.8841, sub 6, e per un lato con edificio adiacente di altra proprietà.

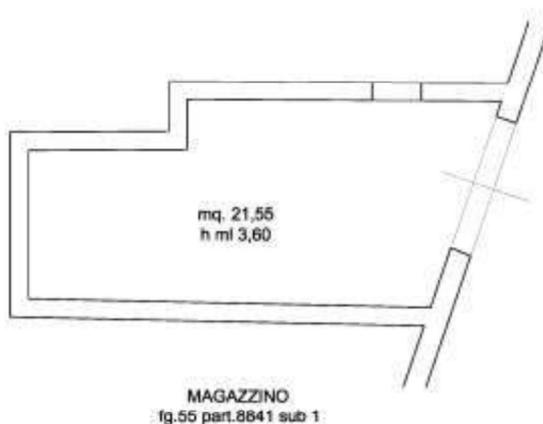
QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

I beni oggetto della presente relazione fanno parte di un edificio a quattro piani destinato a civile abitazione, sito in Canicattì, via Vizzini 2 e 4 (*all. 3 - foto 1 e 2*).

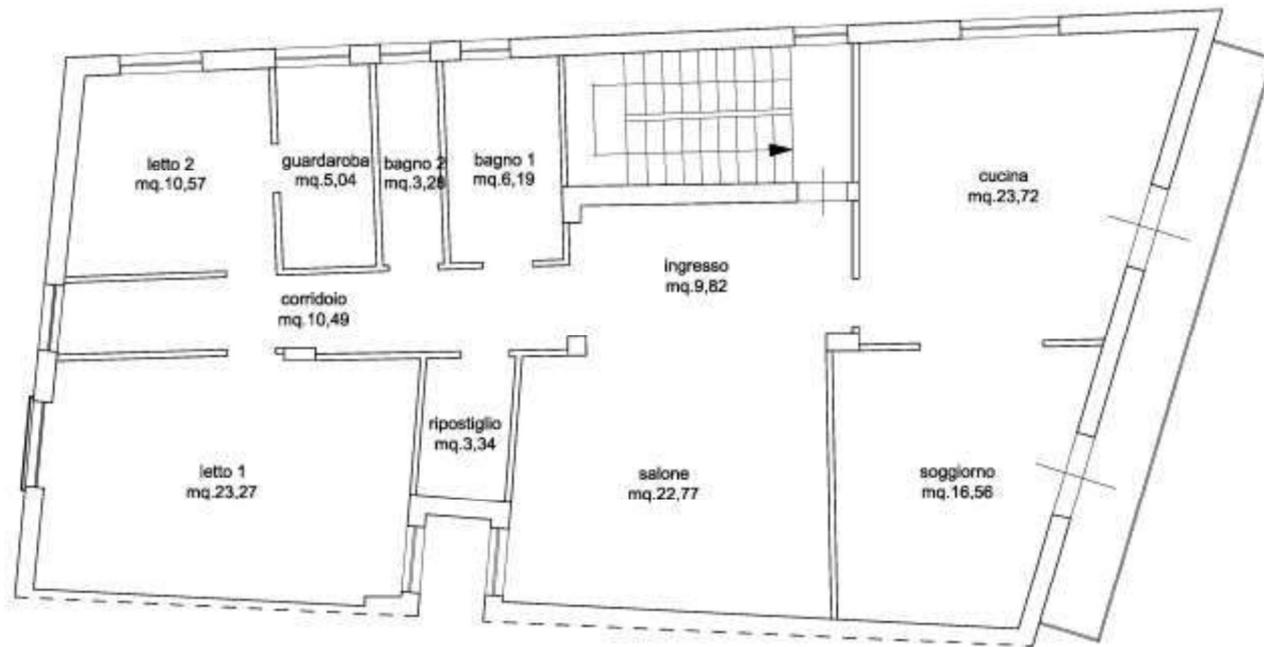
L'immobile si trova in centro storico, in una zona caratterizzata prevalentemente da piccoli edifici condominiali residenziali e da attività commerciali di vario genere ai piani terra.

L'edificio si presenta all'esterno in stato grezzo, gli infissi esterni risultano in pessimo stato di conservazione, tranne alcuni evidentemente sostituiti con materiali diversi; visivamente non sono presenti problemi di staticità, tuttavia l'intero immobile necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

Al piano terra, il magazzino ha l'accesso diretto sulla strada con una grande porta in lamiera nonché un collegamento interno alla scala condominiale adiacente per tutta la lunghezza dello stesso (*all. 3 - foto 3*).



L'accesso ai piani superiori è garantito mediante un ingresso condominiale (*all. 3 - foto 4*).



APPARTAMENTO
fg.55 part.8841 sub 7

L'appartamento sito al primo piano consiste in un ambiente unico all'ingresso che funge da salone (*all. 3 - foto 5*), a sinistra una cucina con soggiorno comunicante (*all. 3 - foto 6 e 7*) e a destra un lungo corridoio (*all. 3 - foto 8*) che serve due camere (*all. 3 - foto 9 e 10*), due bagni (*all. 3 - foto 11 e 12*) ed un ripostiglio; inoltre, dalla cucina soggiorno si accede ad un ampio balcone prospiciente la via Vizzini.

Gli ambienti si presentano con rifiniture medio-basse: pavimenti e rivestimenti in ceramica; pareti con intonaco civile tinteggiate, porta di ingresso e porte interne in legno, infissi esterni in legno tranne alcuni sostituiti in lamiera con vetro semplice ed avvolgibili in plastica.

Sono presenti impianti idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento; tutti gli impianti non risultano realizzati secondo le norme di legge vigenti.

Sono state predisposte le planimetrie quotate dello stato reale dei luoghi che si allegano alla presente relazione (*all. 4*).



foto 1 - prospetto su via Vizzini

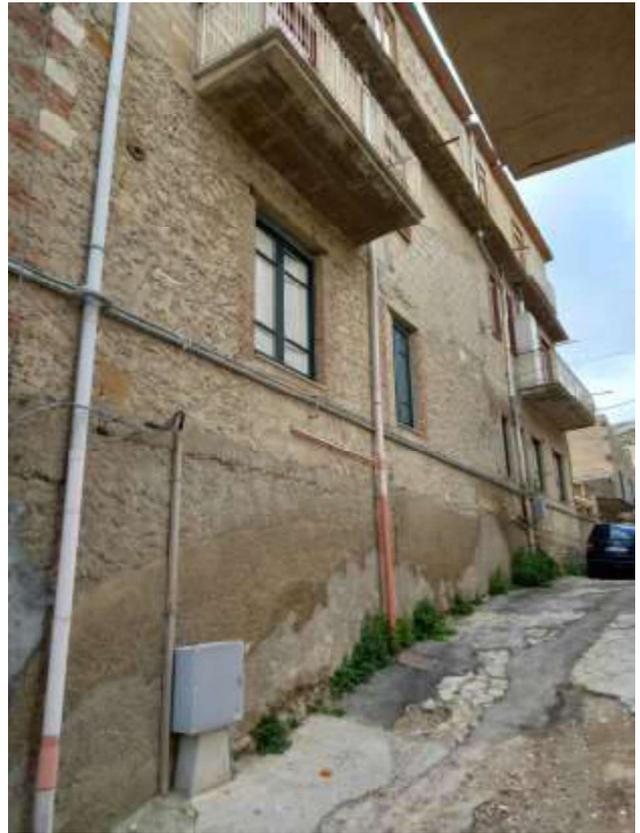


foto 2 - prospetto su via Quarto

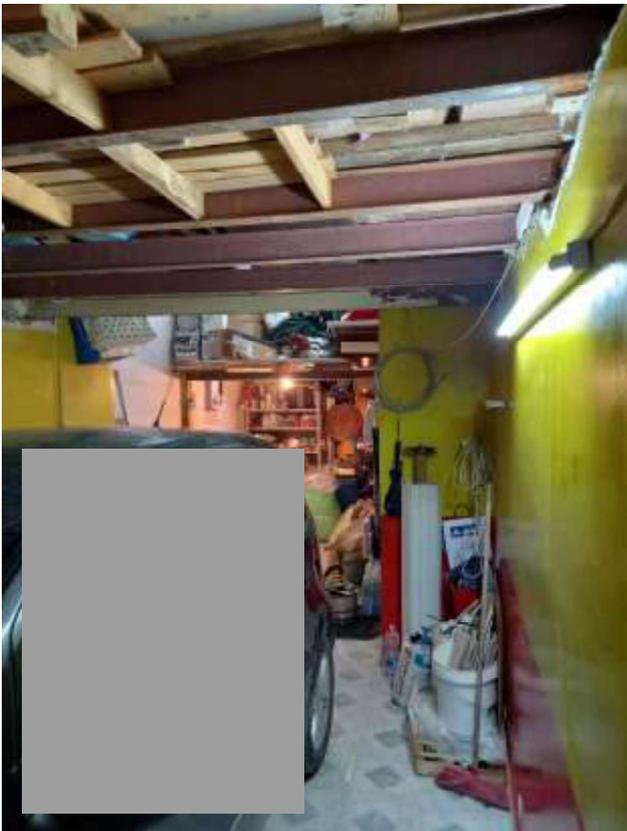


foto 3 - magazzino

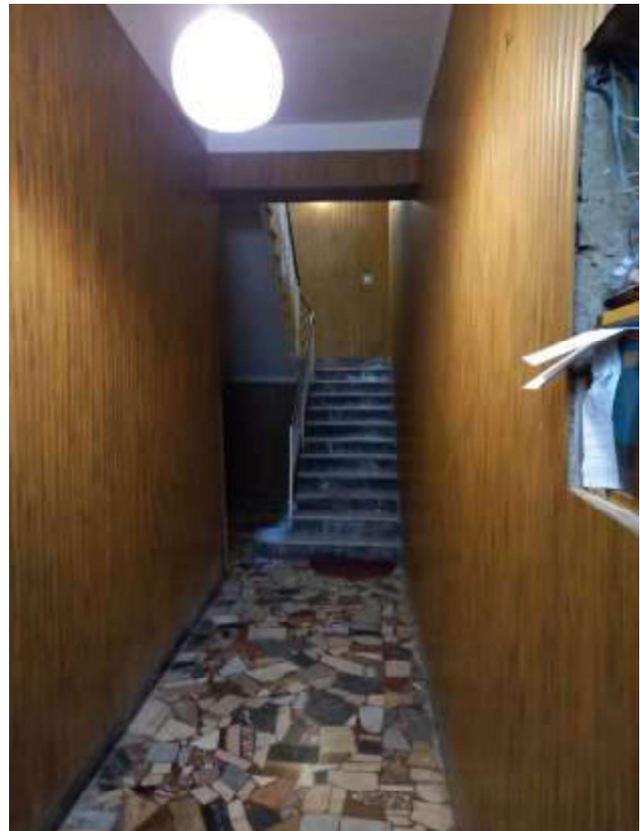


foto 4 - atrio condominiale



foto 5 - salone

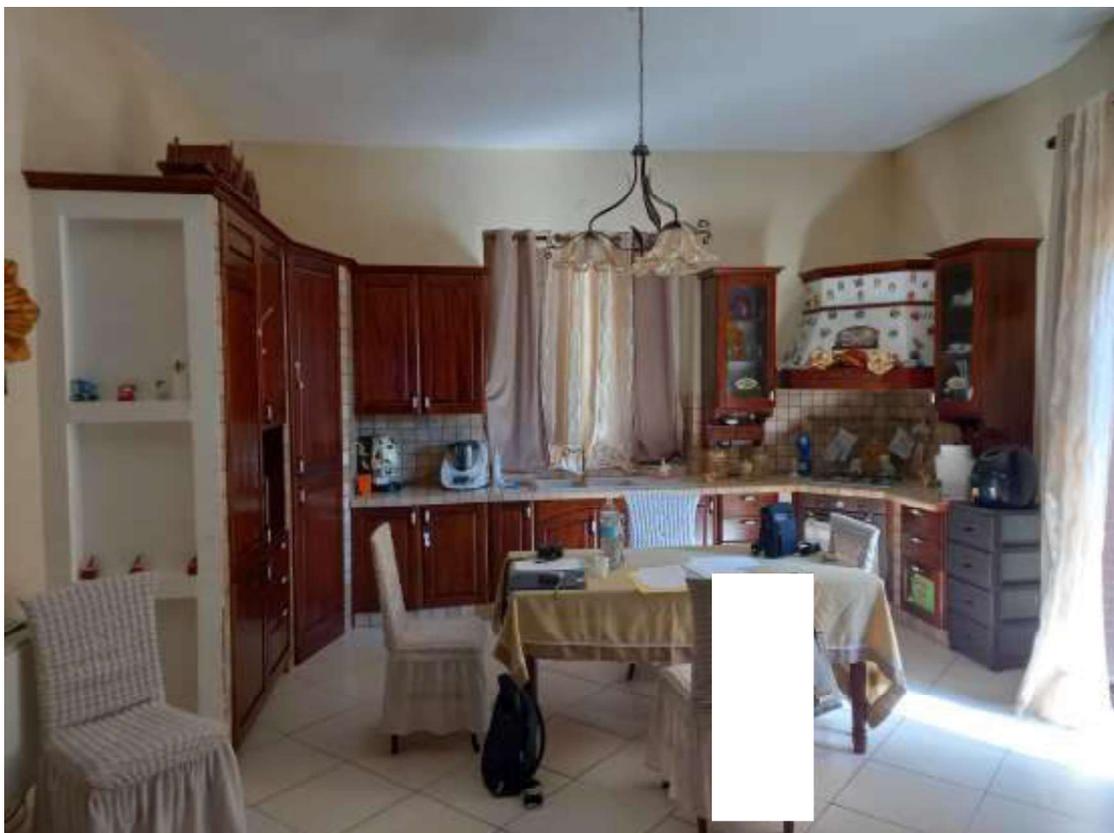


foto 6 - cucina



foto 7 - soggiorno



foto 8 - corridoio

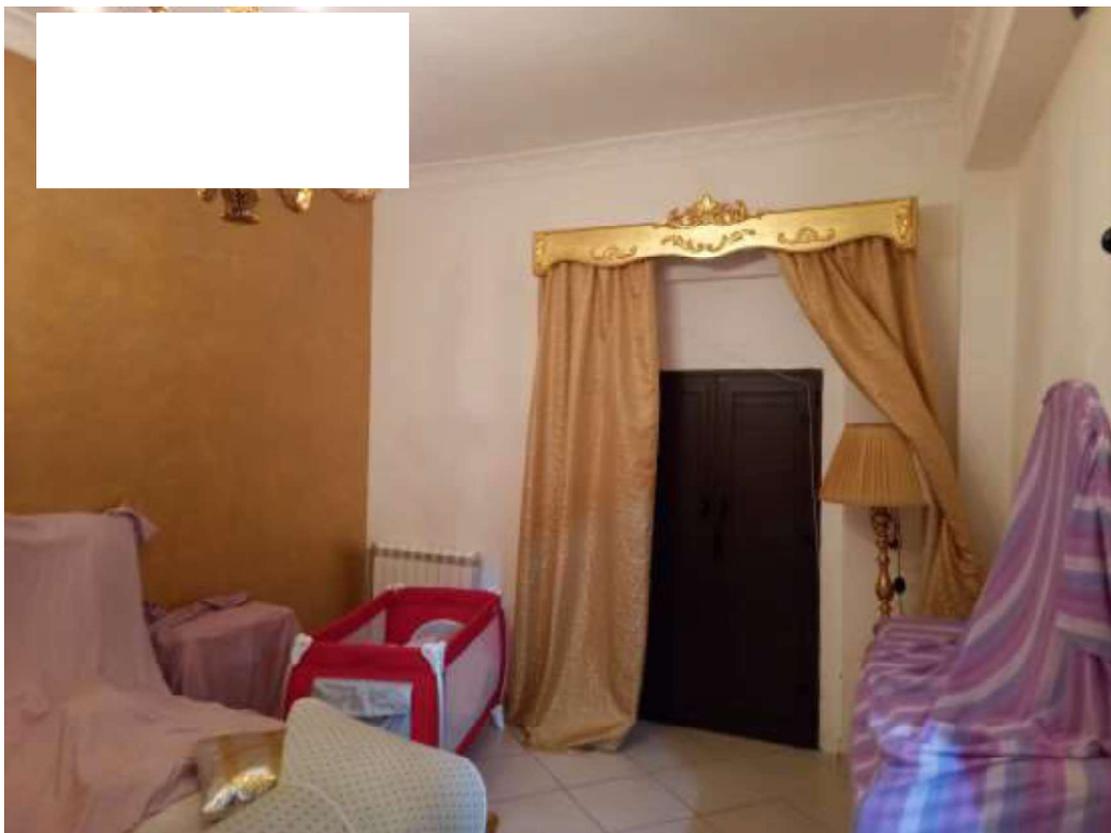


foto 9 - camera da letto 1

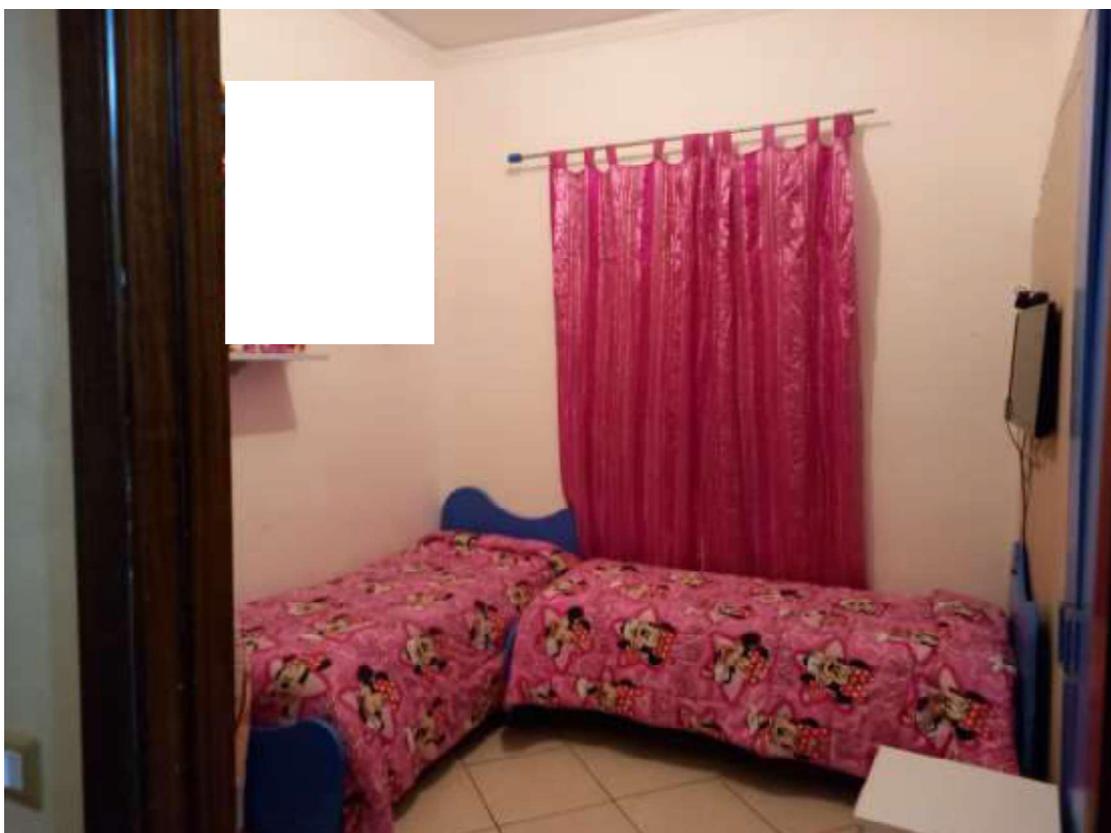


foto 10 - camera da letto 2



foto 11 - bagno 1

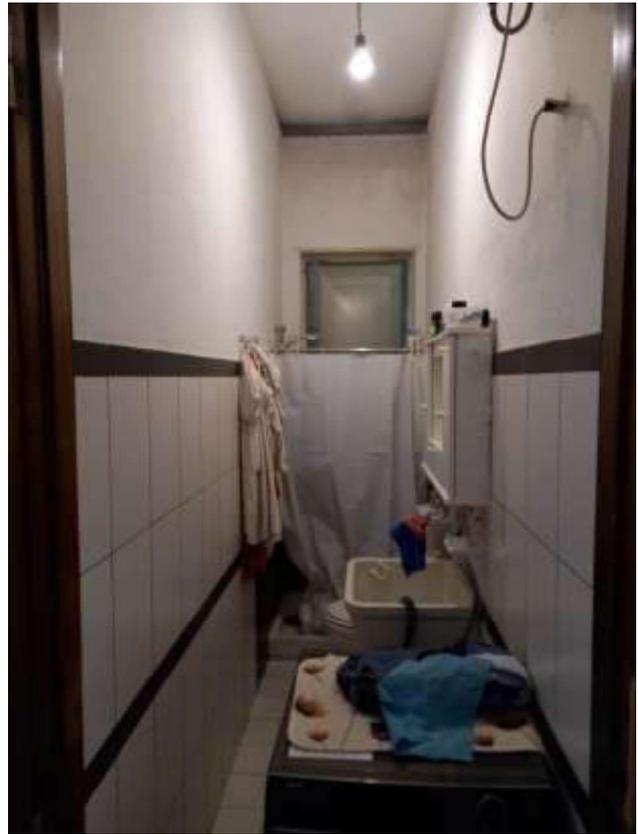


foto 12 - bagno 2

E' stata verificata la mancanza di attestato di prestazione energetica; pertanto essendo il sottoscritto abilitato ha redatto l'attestato che si allega alla presente relazione (*all. 5*).

L'appartamento, considerato i valori di calcolo inseriti, risulta in Classe Energetica "G"; nella redazione dell'attestato di prestazione energetica, sono stati raccomandati interventi di ristrutturazione sull'involucro opaco, cosiddetto rivestimento a "cappotto" esterno, nonché la sostituzione degli infissi in modo da ottenere un miglioramento notevole del rendimento energetico stimato.

QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

I beni pignorati sono individuati al catasto fabbricati del Comune di Canicattì come segue:

- magazzino sito in Canicattì, via Vizzini n.4, piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Canicattì foglio 55, particella 8841, sub 1, zona cens. 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 23 mq, rendita €.106,91.
- appartamento sito in Canicattì, via Vizzini n.2, piano primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Canicattì

foglio 55, particella 8841, sub 7, zona cens. 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita €.658,48.

Sono state reperite le visure storiche e le planimetrie catastali per ciascuna unità immobiliare.

Dall'esame dei documenti agli atti del sistema informatico si sono riscontrate una serie di difformità che in parte sono state corrette dal sottoscritto ed in particolare:

1 - nelle visure catastali risultava un errore di assegnazione della particella catasto terreni 8841 anziché 492; l'errore è stato più volte segnalato all'ufficio del Territorio di Agrigento e corretto dopo vari solleciti nelle visure attuali;

2 - al catasto terreni la particella 492 risulta costituita da *Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale I*; sulla stessa particella sono stati edificati almeno quattro fabbricati diversi costituiti ciascuno in media da tre/quattro unità immobiliari di diversi proprietari di cui non è stato possibile verificare l'avvenuta presentazione di un tipo di frazionamento catastale, che tuttavia sarebbe necessario per una corretta corrispondenza grafica tra catasto terreni e catasto fabbricati (*all. 6a e 6b*);

3 - la planimetria catastale della part.8841 sub 1 non risulta aggiornata allo stato reale (*all. 6c e 6d*); dopo il primo accatastamento depositato in data 01/01/1966 l'unità immobiliare ha subito una variazione che ne ha ridotto la consistenza materiale di cui non risulta agli atti nessun titolo autorizzativo né un aggiornamento catastale;

4 - la planimetria catastale della part.8841 sub 7 non risulta aggiornata allo stato reale (*all. 6e e 6f*); la particella risulta generata da un ampliamento in orizzontale e dalla costituzione di beni comuni non classificabili realizzata in data 30/05/1967 con pratica n. AG0409941 in atti dal 19/11/2007 che ha soppresso la particella originaria part.8841 sub 3 (*all. 6g e 6h*) e costituito la part.8841 sub 6 (*all. 6i*) relativa agli spazi condominiali dell'edificio, atrio e vano scala, nonché la part.8841 sub 7 oggetto della presente relazione. Successivamente, sono stati realizzati lavori di diversa distribuzione interna senza una variazione della consistenza materiale di cui non risulta agli atti nessun titolo autorizzativo né un aggiornamento catastale.

Tali difformità potranno essere regolarizzate dal futuro acquirente con pratiche urbanistiche e catastali il cui costo sarà detratto dal valore di stima.

QUESITO N. 4: STATO DI POSSESSO DEL BENE.

Attualmente l'immobile risulta occupato dal sig. _____, nato a _____ il _____ proprietario giusto atto di compravendita redatto dal Notaio Antonina Ferraro in Canicattì il giorno 04/11/2009 Rep. n.70733 Raccolta n.21527, registrato a Canicattì il 05/11/2009 al n.3285 e trascritto il 06/11/2009 Registro Particolare 21732 e Registro Generale 27818.

QUESITO N. 5: PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.

LOTTO UNICO costituito da due unità immobiliari dello stesso edificio:

– piena proprietà di magazzino ubicato in Canicattì alla via Vizzini n. 4, piano terra; composto da unico vano, confinante con la via Vizzini a est, con atrio condominiale a nord, con magazzino di altri proprietari sub 2 ad ovest e a sud; è riportato nel C.F. del Comune di Canicattì al foglio 55, p.lla 8841, sub 1;

– piena proprietà di appartamento ubicato in Canicattì alla via Vizzini n. 2, piano 1 int. 1; composto da quattro vani più servizi, confina con la via Vizzini a est, con via Quarto a nord, con cortile di via Quarto ad ovest, con edificio di altri proprietari a sud; è riportato nel C.F. del Comune di Canicattì al foglio 55, p.lla 8841, sub 7;

il descritto stato dei luoghi non corrisponde in ordine a diversa distribuzione interna;

agli atti risulta essere stato rilasciato N.O. n.1588 in data 01/12/1967 e successiva variante del 24/05/1979;

ricade in zona “A” (centro storico);

PREZZO BASE €50.000,00;

QUESITO N. 6: RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.

Immobile attuale - Comune di CANICATTI' Foglio 55 Particella 8841Sub 7

Attuale Proprietario dal 04/11/2009:

, nato a _____ il 23/06/1984, c.f. _____ proprietà per
1/1 pervenuta con atto del 04/11/2009 pubblico ufficiale notaio Ferraro Antonina sede Canicattì (AG)
Repertorio n.70733 - compravendita nota presentata con Modello Unico n. 21732.1/2009 Reparto PI di
Agrigento in atti dal 06/11/2009 (all. 7a).

Proprietari dal 19/11/2007 al 04/11/2009:

, nato a _____ proprietà per 2/18;
_____ nata a _____, proprietà per 2/18;
_____ nata a _____ proprietà per 2/18;
_____ nata a _____, proprietà per 12/18; proprietà
pervenuta per variazione del 19/11/2007 pratica n. AG0409941 in atti dal 19/11/2007 ampliamento in
orizzontale e costituzione di beni comuni non classificabili (n. 14955.1/2007).

Immobile predecessore - Comune di CANICATTI' Foglio 55 Particella 8841 Sub 3

Proprietari dal 17/12/1981 al 19/11/2007:

_____ nato a _____, proprietà per 2/18;
_____, nata a _____ proprietà per 2/18;
_____ nata a _____ proprietà per 2/18;
_____ nata a _____, proprietà per 12/18; proprietà
pervenuta per successione con documento del 17/12/1981 Voltura in atti dal 05/01/1990 Rogante
_____ Sede Canicattì (AG) Registrazione UR Sede Canicattì (AG) Volume 144 n. 232 del 16/04/1982
(n. 461/1983).

Proprietari dall'impianto al 17/12/1981:

_____ nato a _____ proprietà per
500/1000; _____ nata a _____ proprietà per

500/1000; proprietà pervenuta con atto del 16/12/1974 pubblico ufficiale notaio Iudice Giovanni sede Canicattì (AG) Repertorio n. 26433 - registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento il 07/01/1975 n. 226 Reg. Ord. e n. 214 Reg. Particolare.

QUESITO N. 7: FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI.

Vincoli ed oneri giuridici:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 06/11/2009 - Registro Particolare 3855 Registro Generale 27819
Pubblico ufficiale: notaio Ferraro Antonina, Repertorio 70734/21528 del 04/11/2009 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo (*all. 7b*);
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/10/2018 - Registro Particolare 14420 Registro Generale 17026
Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Agrigento, Repertorio 2729 del 08/10/2018 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili (*all. 7c*).

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

- Difformità urbanistico-edilizie (tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta poiché non si è proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- Difformità Catastali (tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta poiché non si è proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

- Iscrizioni ipotecarie;
- Pignoramenti.

QUESITO N. 8: PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO.

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico di alcun genere.

QUESITO N. 9: SUOLO DEMANIALE.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO N. 10: REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO, NONCHÉ L'ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;

A seguito degli accertamenti compiuti dal sottoscritto, l'epoca di costruzione dell'immobile è stimata in data anteriore al 01/01/1966 come risulta dagli accatastamenti originari che hanno successivamente costituito le particelle attuali.

Agli atti dell'Ufficio Tecnico di Canicatti, risulta essere stato rilasciato N.O. n.1588 in data 01/12/1967 per la sopraelevazione di un appartamento a secondo piano e successiva variante del 24/05/1979; pertanto, risulta assodato che i piani terra e primo sottostanti al medesimo sono stati legittimamente realizzati, come attestato con nota del 19/09/2023 prot. n. 36094 (*all. 8*).

Il sottoscritto al fine di una approfondita ricerca documentale ha richiesto alla ditta S.A.S.TD s.r.l. le elaborazioni fotogrammetriche di ripresa aerea I.G.M. Pr.6336/17 eseguita nell'anno 1968 (*all. 9a*) e di ripresa aerea di proprietà S.A.S.TD s.r.l. eseguita nell'anno 1983 (*all. 9b*) dalle quali si rileva l'esistenza del fabbricato originario ed il successivo ampliamento.

Per ulteriore verifica, si è proceduto allo studio incrociato dei passaggi di proprietà e dei dati catastali presenti in atti di tutte le unità immobiliari presenti nell'edificio.

Sulla base degli accertamenti sopra compiuti, si può dichiarare che l'edificazione del bene sia avvenuta in data antecedente al 1.9.1967, e pertanto il cespite può essere considerato regolare, salvo che per le accertate modifiche dello stato dei luoghi che sono intervenute in data successiva, in relazione alle quali il futuro acquirente potrà procedere alla sanatoria così detta ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001.

Infine, il sottoscritto ha verificato l'inesistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisito il certificato di destinazione urbanistica (*all. 10*).

***QUESITO N. 11: INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU
EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO***

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

QUESITO N. 12: VALUTAZIONE DEI BENI.

Il metodo utilizzato per stimare il valore dell'intera proprietà è quello del valore a nuovo deprezzato. Al valore a nuovo dell'intero occorre sottrarre l'importo che si riferisce alla condizione dell'immobile rispetto ai valori desumibili dal mercato.

Il valore dell'appartamento intero, libero è valutabile con il metodo sintetico, che confronta il prezzo richiesto per unità immobiliari simili a quelli in esame per caratteristiche, consistenza e destinazione, offerti sul libero mercato.

Nel caso in esame è maggiormente efficace rapportare il valore di mercato alla superficie commerciale, comunemente utilizzata nel campo immobiliare per indicare la consistenza di immobili ad uso civile.

La verifica effettuata presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari determina un valore di mercato riferita a vendite effettuate per immobili della stessa zona e con le stesse tipologie e destinazioni nell'anno 2022 (semestre 2°) come segue:

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: AGRIGENTO

Comune: CANICATTI'

*Fascia/zona: Centrale/CATTANEO, GUERRAZZI, FOSCOLO, CAPPONI, D'AZEGLIO, MENOTTI, SPERI,
FERRUCCI, R.MARGHERITA, C. UMBERTO, VIALE DELLA VITTORIA, KENNEDY, CAMPA*

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Valore mercato €/mq</i>	
		<i>Min</i>	<i>Max</i>
Abitazioni di tipo economico	normale	400	550
Box	normale	370	540

Per l'immobile oggetto della stima appare congruo e prudentiale assumere il valore minimo di €/mq.450,00 per l'appartamento e di €/mq.400,00 per il box, che comporta il valore di mercato, stimato all'attualità, per un appartamento libero con pertinenza secondo cui l'acquirente viene immesso nel possesso dopo la compravendita come unico proprietario.

Tale valore deve essere scontato delle spese necessarie per gli adempimenti necessari alla regolarizzazione delle citate difformità urbanistiche e catastali e per gli interventi di manutenzione straordinaria, in particolare per l'adeguamento degli impianti alle normative vigenti.

Al fine di quantificare la consistenza dell'edificio da stimare, si è considerata la superficie catastale così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998 (*Gaz. Uff. n. 108 del 12 maggio 1998*). Il computo metrico della superficie dell'unità immobiliare è eseguito sulla base dei rilievi eseguiti in sede di sopralluogo.

- magazzino piano terra, foglio 55, particella 8841, sub 1:

superficie commerciale - mq.25,53

- appartamento piano primo, foglio 55, particella 8841, sub 7:

superficie coperta - mq.155,71

superficie non residenziale (balconi) – mq.10,19

superficie commerciale - mq. 155,71 + (10,19* 10%) = mq.156,73

In conclusione, il valore attuale dell'immobile in esame può essere stimato come segue:

magazzino - €/mq. 400,00 * mq. 25,53 = €. 10.212,00

appartamento - €/mq. 450,00 * mq. 156,73,00 = €. 70.528,50

a detrarre per:

regolarizzazione difformità urbanistiche e catastali, comprensive di sanzioni e spese tecniche - €. 10.000,00

lavori di manutenzione straordinaria - €. 15.000,00

valore attuale dell'immobile - €. 10.212,00 + €. 70.528,50 = €. 80.740,50 - €. 25.000,00 = €. 55.740,50

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, applicando una riduzione nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si propone il **Prezzo di base d'asta pari a €50.000,00.**

QUESITO N. 13: VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA.

La presente procedura di pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa.

Si allegano alla presente relazione:

- 1) Verbali di accesso del 23/09/2021 e del 21/03/2022;
- 2) Sovrapposizione grafica mappa catasto + satellitare;
- 3) Documentazione fotografica;
- 4) Rilievo stato reale del bene;
- 5) Attestato di prestazione energetica;
- 6) Visure e planimetrie catastali;
- 7) Iscrizioni ipotecarie;
- 8) Attestazione urbanistica prot.n.0036094-2023;
- 9) Fotogrammetria di ripresa aerea del 1968 e del 1983;
- 10) Certificato di destinazione urbanistica.

Conclusioni

La visita effettuata presso i luoghi oggetto di causa e il conseguente studio del caso in esame ha permesso di rispondere ai quesiti sottoposti.

Con la presente relazione, costituita da 19 pagine dattiloscritte e 10 allegati, lo scrivente C.T.U. ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Agrigento, 30 settembre 2023

Il C.T.U.

Arch. Gioacchino Ruoppolo

