

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA PROGETTAZIONE E SERVIZI
GRASSO LEONARDO

Via G. Matteotti, 1/A - 95022 Aci Catena (CT)
Studio tel./fax 095804541 - cell. 3472777019/3298110333
e-mail : grassoconsulenzatecnica@virgilio.it
pec : leonardo.grasso@geopec.it
CTU nei Tribunali di Catania - Acireale - Belpasso - Giarre - Mascali

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
VI SEZ. CIVILE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA FLORIANA GALLUCCI

Proc. Esecutivo Immobiliare n.237-238/2017 R.G.E.I.

Promossa da

Creditore: BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP.

PER AZIONI

Contro

Debitore

MANDATO

1.Premessa

Il sig. Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Floriana Gallucci del Tribunale Civile di Catania, VI Sez. civile Esecuzioni Immobiliari, con notifica avvenuta via posta certificata in data 30 Novembre 2018, ha conferito al sottoscritto Perito stimatore Leonardo Grasso iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Catania al n.3413, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nella causa in epigrafe, assegnandogli quale mandato la risposta ai seguenti quesiti:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. GENERALITA' - INCARICO

Il sottoscritto Esperto stimatore Grasso Leonardo, con studio in Aci Catena (CT) via G. Matteotti 1/A, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Catania la n.3413, per incarico conferito dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Floriana Gallucci, notificato al sottoscritto tramite posta certificata in data 30 Novembre 2018 nell'ambito della **procedura esecutiva n.237-238/2017**, con giuramento e accettazione dell'incarico formalizzato successivamente tramite firma digitale, con invio e deposito telematico alla cancelleria dal sottoscritto perito stimatore in data 17 Dicembre 2018, dava avvio alle operazioni peritali, comunicando tramite pec e raccomandata A/R alle parti le date del sopralluogo ed eseguendo le indagini necessarie per soddisfare i 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 correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti, qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si

evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

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

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

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

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

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

i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzativo, 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 istanza di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa, altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto

istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.

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

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

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

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

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

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

q. accerti **sei beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché

l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV);

r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero, civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si 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,

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

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

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

v. **alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna** (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni di cui al MOD1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

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

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

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

Il sottoscritto perito stimatore **Leonardo Grasso**, accettato l'incarico e previa comunicazione inviata alle parti, fissava in data **11 Gennaio 2019 ore 09.00** (ed l'eventuale prosieguo e/o per cause/circostanze sopravvenute la data del **17 Gennaio 2019 ore 09.00**) l'inizio alle operazioni peritali con il relativo sopralluogo al fine di accertare le caratteristiche tecnico-costruttive, lo stato di manutenzione e quant'altro necessario alla valutazione degli immobili in oggetto.

2. PREMESSA

Che nel procedimento esecutivo n.237/2017 R.G. del Tribunale di Catania promosso da **BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP. PER AZIONI** contro [REDACTED]

[REDACTED] e residente in

[REDACTED] dove con atto di precetto notificato in data **22/11-07/12/2016**, è stato intimato al debitore esecutato di pagare alla istante, in forza del contratto di finanziamento (mutuo) fondiario del **22/07/2010**, rogato dalla Dott.ssa Daniela Corsaro, Not. in Belpasso, n. 54103 di Rep. e n. 14822 Raccolta, registrato in Catania il 22/07/2010 al n. 15114 – Serie 1T – titolo esecutivo, **la complessiva somma di € 88.418,71, oltre agli interessi di mora (come meglio specificato nell'atto di precetto) al soddisfo**, ed alle spese di notifica e successive occorrenze, e ciò nel termine di giorni dieci (gg 10) dalla notifica, con espresso avvertimento che in difetto si sarebbe proceduto ad esecuzione forzata;

L'istante, in vista del mancato pagamento da parte del debitore, intendeva procedere alla esecuzione forzata per il recupero del credito, sottoponendo a pignoramento immobiliare tutti i diritti spettanti al Debitore sull'immobile sotto descritto, gravato da ipoteca.

Tutto ciò premesso e ritenuto, la **BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP. PER AZIONI**, sottoponeva a pignoramento e ad esecuzione forzata immobiliare, in pregiudizio del debitore esecutato, il seguente immobile di sua proprietà e quindi tutti i diritti su tale immobile, con accessori e pertinenze e nello stato in cui si trova, tutto incluso e nulla escluso:

Piena proprietà 1/1 spettante al Debitore, sul seguente immobile facente parte dell'edificio sito in Mascalucia (CT) via Nino Bixio n. 17 e precisamente:

- **Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato sito in Mascalucia al civico 17 di via Nino Bixio, censito in catasto N.C.E.U. al Foglio 2 part. 446 sub 3, Cat. A/2, cl. 3, consistenza 6,5 vani, Superficie catastale totale 193 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 175 mq, rendita catastale €315,56;**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Che nel procedimento esecutivo n.238/2017 riunito al procedimento portante n.237/2017

R.G. del Tribunale di Catania, promosso da BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA
SOC. COOP. PER AZIONI contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED] dove con atto di precetto notificato in data
22/11-07/12/2016, è stato intimato ai debitori esecutati di pagare in solido in favore della istante,
in forza del decreto ingiuntivo (n.1232/15 D.I.) del Tribunale di Ragusa, emesso il 08/07/2015
, notificato il 20/07-15/10/2015, **dichiarato definitivamente esecutivo per mancanza di
opposizione in data 28/01/2016, munito di formula esecutiva il 09/02/2016, registrato a
Ragusa il 04/03/2016, la complessiva somma di € 67.135,24**, oltre interessi di mora (come
meglio specificato nell'atto di precetto) al soddisfo, ed alle spese di notifica e successive occorrende,
e ciò nel termine di giorni dieci (gg 10) dalla notifica, con espresso avvertimento che in difetto si
sarebbe proceduto ad esecuzione forzata,

L'istante, in vista del mancato pagamento da parte dei debitori, intendeva procedere alla
esecuzione forzata per il recupero del credito, sottoponendo a pignoramento immobiliare tutti i
diritti spettanti al Debitore sull'immobile sotto descritto, gravato da ipoteca.

Tutto ciò premesso e ritenuto, la BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP. PER
AZIONI, sottoponeva a pignoramento e ad esecuzione forzata immobiliare, in pregiudizio dei
debitori esecutati, [REDACTED] i seguenti immobili di loro
proprietà e quindi tutti i diritti su tale immobile, con accessori e pertinenze e nello stato in cui si
trova, tutto incluso e nulla escluso:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

➤ Piena proprietà 1/1 spettante al debitore esecutato [REDACTED] sui
seguenti immobili facente parte dell'edificio sito in Mascalucia (CT) via Nino Bixio
n. 17 e precisamente:

- IMMOBILE N.1 - Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un
fabbricato sito in Mascalucia al civico 17 di via Nino Bixio, censito in catasto N.C.E.U. al
Foglio 2 part. 446 sub 3, Cat. A/2, cl. 3, consistenza 6,5 vani, Superficie catastale totale
193 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 175 mq, rendita catastale
€315,56 ;

- IMMOBILE N.2 - Locale magazzino/deposito posto al piano terzo di un fabbricato sito in
Mascalucia al civico 17 di via Nino Bixio, censito in catasto N.C.E.U. al Foglio 2 part. 446
sub 5, Cat. C/2, cl. 2, consistenza 16 mq, Superficie catastale totale 23 mq, rendita
catastale €18,18 ;

- IMMOBILE N.3 - Locale rimessa o autorimessa posto al piano terra di un fabbricato sito
in Mascalucia al civico sn di via Nino Bixio, censito in catasto N.C.E.U. al Foglio 2 part.
446 sub 8, Cat. C/6, cl. 5, consistenza 75 mq, Superficie catastale totale 92 mq, rendita
catastale €271,14 ;

➤ Piena proprietà 1/1 spettante al debitore esecutato [REDACTED] sul
seguente immobile facente parte dell'edificio sito in Nicolosi (CT) via Della
Quercia n. 36/38 e precisamente:

- IMMOBILE N.4 - Locale negozio/bottega posto al piano terra rialzato di un fabbricato
sito in Nicolosi al civico 36/38 di via Della Quercia, censito in catasto N.C.E.U. al Foglio
28 part. 326 sub 4, Cat. C/1, cl. 2, consistenza 93 mq, Superficie catastale totale 110 mq,
rendita catastale €1.772,33 ;

3. OPERAZIONI PERITALI

A seguito degli accertamenti relativi alla residenza dei debitori pignorati, presso il comune di Mascalucia (CT), Servizi Demografici - Servizi di Anagrafe e di Stato civile ecc, il sottoscritto, ha verificato che gli esecutati era effettivamente domiciliati e residenti:

1) [REDACTED]

[REDACTED] vedi documentazione allegata del 04/01/2019), ha inviato comunicazione con raccomandata A/R ai debitori esecutati e a mezzo pec al legale del creditore precedente, che in data **11 Gennaio 2019 ore 09.00 (ed eventuale prosieguo per circostanze sopravvenute in data 17 Gennaio 2019 ore 09.00)** si sarebbe svolto il sopralluogo peritale, con rilievo fotografico e planimetrico degli immobile.

Il sottoscritto, in riferimento alla suddette convocazioni, comunicava altresì, di essere già munito di autorizzazione da parte del G.E. come da decreto di nomina dell'esperto, per l'accesso forzato con la presenza della forza pubblica (Carabinieri) e l'ausilio di fabbro, pertanto una eventuale assenza da parte dei debitori esecutati, non avrebbe pregiudicato in alcun modo le date fissate per il sopralluogo e l'accesso negli immobili pignorati da ispezionare. Il sottoscritto aveva comunque preventivamente contattato e convocato, sia i Carabinieri del Comune di Mascalucia (vedi allegato), nonché il fabbro, nel caso sarebbe stato necessario un accesso forzato negli immobili pignorati. **In data 11 Gennaio 2019 ore 09.00, nella prima fase di sopralluogo**, riguardante l'ispezione degli immobili pignorati di proprietà della debitrice esecutata [REDACTED] in Mascalucia, il sottoscritto Perito stimatore nella data e nell'ora prefissata dell'incontro, con la presenza della debitrice, nonché del Custode Giudiziario e del Fabbro si eseguiva l'accesso negli immobili pignorati. **Nella seconda fase e nella stessa data** riguardante il sopralluogo dell'immobile pignorato di proprietà del debitore esecutato [REDACTED] sito in Nicolosi, il sottoscritto Perito stimatore, solo dopo aver contattato il Comandante dei Carabinieri di Mascalucia, già preventivamente allertato, che interveniva prontamente con una pattuglia a

supporto, alla presenza di un figlio del debitore, del Custode Giudiziario, del Fabbro nonché del Comandante dei Carabinieri del Comune di Mascalucia necessario e presente nella prima fase iniziale per l'accesso nell'immobile, eseguiva l'accesso nell'immobile pignorato.

IMMOBILI DI PROPRIETA' D

- Denominati successivamente IMMOBILE 1 - IMMOBILE 2 - IMMOBILE 3

IMMOBILE 1

Unità immobiliare /Appartamento sita nel comune di Mascalucia (CT) via Nino Bixio n°17 piano primo censita in catasto fabbricati N.C.E.U. al foglio 2 part. 446, sub. 3 , Cat. A/2, classe 3, Consistenza catastale 6,5 vani, Superficie Catastale Totale 193 mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 175 mq, rendita catastale €315,56;

IMMOBILE 2

Unità immobiliare Locale magazzino/deposito sita nel comune di Mascalucia (CT) via Nino Bixio n°17 piano terzo censita in catasto fabbricati N.C.E.U. al foglio 2 part. 446, sub. 5 , Cat. C/2, classe 2, Consistenza catastale 16 mq , Superficie Catastale Totale 23 mq, rendita catastale €18,18;

IMMOBILE 3

Unità immobiliare Locale rimessa/autorimessa sita nel comune di Mascalucia (CT) via Nino Bixio n°17 piano terra censita in catasto fabbricati N.C.E.U. al foglio 2 part. 446, sub. 8 , Cat. C/6, classe 5, Consistenza Catastale 75 mq , Superficie Catastale Totale 92 mq, rendita catastale €271,14;

IMMOBILE DI PROPRIETA'

- Denominato successivamente IMMOBILE 4

IMMOBILE 4

Unità immobiliare Locale negozio/bottega sita nel comune di Nicolosi (CT) via Della Quercia n°36/38 piano terra censita in catasto fabbricati N.C.E.U. al foglio 28 part. 326, sub. 4 , Cat. C/1,

classe 2, Consistenza Catastale 93 mq , Superficie Catastale Totale 110 mq, rendita catastale €1.772,33;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si precisava nella comunicazione inviata di rispettare la data fissata e di assumere un atteggiamento collaborativo per l'espletamento dell'incarico ricevuto, senza ulteriore aggravio di spese, di adempimenti e provvedimenti da parte del sottoscritto e del G.E. .

Per adempiere l'incarico ricevuto, sono stati eseguiti gli accertamenti tecnici di rito per rilevare lo stato di fatto e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile; sono state eseguite altresì le opportune indagini di mercato per definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

Il sottoscritto si è recato all'Ufficio Urbanistico del Comune di Mascalcucia (CT) e di Nicolosi (CT) per verificare la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia. Unitamente alla relazione si produce copia di tutta la documentazione reperita nel corso delle operazioni peritali.

4. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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;

I beni pignorati consistono in:

➤ IMMOBILI Debitori eseguiti Denominati successivamente IMMOBILI 1-2-3-4

IMMOBILE 1

Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero dell'unità immobiliare/Appartamento sita nel comune di Mascalcucia (CT) via Nino Bixio n°17 piano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

primo censita in catasto fabbricati N.C.E.U. al foglio 2 part. 446, sub. 3, Cat. A/2, classe 3, Consistenza catastale 6,5 vani, Superficie Catastale Totale 193 mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 175 mq, rendita catastale €315,56;

Descrizione e Confini: Trattasi di un Appartamento posto al piano primo facente parte di un edificio a quattro elevazioni fuori terra e copertura piana a terrazza/lastrico solare, sito in Mascalucia (CT) con accesso dal civico 17 di via Nino Bixio, composto da un ingresso sul salone/cucina, cucina ubicata lateralmente sulla destra, un corridoio che disimpegna e conduce alle tre camere da letto e al bagno, nella parte retrostante a sud è presente una veranda, un terrazzo a livello ed un altro vano adibito a cucina con piccolo bagno.

L'immobile confina a nord con via Nino Bixio, a sud con altra ditta, est con strada privata e a ovest con altra ditta.

Dati Catastali: L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del comune di Mascalucia (CT) al Foglio 2 Particella 446, sub. 3, Zona omogenea B1 di Completamento con edilizia semintensiva.

Conformità: Esito Positivo. L'immobile è conforme alla planimetria catastale allegata, presenta delle lievi difformità interne con la demolizione e realizzazione di tramezzi e inserimento di porte, nello specifico nel salone con la demolizione di tramezzi che ampliano e unificano il salone con la cucina, adesso accorpati in un unico grande ambiente, la realizzazione di un tramezzo divisorio in cartongesso nella camera da letto 2 ubicata a nord-est, tale da realizzare una stanza adibita a cabina armadio, l'eliminazione della porta ubicata nel corridoio che affaccia nel vano cucina per la creazione di un'area adibita all'incasso dell'elettrodomestico (frigo) e la corrispondente chiusura con muro della parte retrostante a prosecuzione del corridoio e sopra, nonché la veranda con muretto sottostante di circa cm 80, ubicata sul terrazzo a sud e posizionata in corrispondenza del balcone del piano soprastante.

IMMOBILE 2

Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero dell'unità immobiliare
 Locale magazzino/deposito sita nel comune di Mascacchia (CT) via Nino Bixio n°17 piano
 terzo censita in catasto fabbricati N.C.E.U. al foglio 2 part. 446, sub. 5, Cat. C/2, classe 2,
 Consistenza catastale 16 mq, Superficie Catastale Totale 23 mq, rendita catastale €18,18;

Descrizione e Confini: Trattasi di un Locale deposito/vano tecnico posto al piano terzo facente
 parte di un edificio a tre elevazioni fuori terra e copertura piana a terrazza/lastrico solare, sito in
 Mascacchia (CT) con accesso dal civico 17 di via Nino Bixio, dal passo carraio al civico 15 per
 accedere al garage, composto da un ingresso su piccolo disimpegno che permette, a sinistra l'accesso
 al deposito, a destra al bagno e frontalmente per l'accesso alla terrazza.

L'immobile confina a nord con via Nino Bixio, a sud con altra ditta, est con strada privata e a ovest
 con altra ditta.

Dati Catastali: L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del comune di Mascacchia (CT) al Foglio
 2 Particella 446, sub. 5, Zona omogenea B1 di Completamento con edilizia semintensiva.

Conformità: Esito Positivo. **L'immobile è conforme alla planimetria catastale allegata,**
presenta delle lievi difformità interne con la demolizione e realizzazione di tramezzi e
inserimento di porte, nello specifico con la realizzazione di una porta d'ingresso
posizionata in corrispondenza del pianerottolo, l'eliminazione della porta a sinistra per
l'accesso al deposito, ed una porta ancora da realizzare a destra per l'accesso al bagno e
la chiusura della vecchia apertura d'accesso al bagno dall'esterno.

IMMOBILE 3

Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero dell'unità immobiliare Locale Rimessa/autorimessa sita nel comune di Mascalucia (CT) via Nino Bixio n°17 piano terra, censita in catasto fabbricati al N.C.E.U. al foglio 2 part. 446, sub. 8 , Cat. C/6, classe 5, Consistenza catastale 75 mq, Superficie Catastale Totale 92 mq, rendita catastale €271,14;

Descrizione e Confini: Trattasi di un Immobile/Garage o autorimessa posto al piano terra facente parte di un edificio a tre elevazioni fuori terra e copertura piana a terrazzo/lastrico solare, sito in Mascalucia (CT) con accesso dal carraio e dalla strada privata ubicata a est con civico sn di via Nino Bixio, composto da un unico ambiente adibito a garage.

L'immobile confina a nord con vano scala e bottega stessa ditta, a sud con altra ditta, est con strada privata e a ovest con altra ditta.

Dati Catastali: L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del comune di Mascalucia (CT) al Foglio 2 Particella 446, sub. 8, Zona omogenea E1 di Completamento con edilizia semintensiva.

Conformità: Esito Positivo. L'immobile è conforme alla planimetria catastale allegata

IMMOBILE 4

Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero dell'unità immobiliare Locale Negozio/bottega sita nel comune di Nicolosi (CT) via Della Quercia n°36/38 piano terra, censita in catasto fabbricati al N.C.E.U. al foglio 28 part. 326, sub. 4 , Cat. C/1, classe 2, Consistenza catastale 93 mq, Superficie Catastale Totale 110 mq, rendita catastale €1.772,33;

Descrizione e Confini: Trattasi di un Immobile/Locale Negozio o bottega posto al piano terra rialzato facente parte di un edificio a quattro elevazioni fuori terra e copertura a falde inclinate,

sito in Nicolosi (CT) con accesso dal civico 36/38 di via Della Quercia, composto da un unico ambiente adibito a negozio con retrobottega e bagno.

L'immobile confina a nord con stessa ditta e vano scala, a sud con stessa ditta e passo carraio /strada privata, est con stessa ditta e strada privata e a ovest con via Della Quercia.

Dati Catastali: L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del comune di Nicolosi (CT) al Foglio 28 Particella 326, sub. 4, Zona omogenea B1 di Completamento con edilizia intensiva.

Conformità: Esito Positivo. L'immobile è conforme alla planimetria catastale allegata, presenta delle lievi difformità interne con la demolizione e realizzazione di tramezzi e inserimento di porte, nello specifico nel vano unico con la realizzazione di camerini/spogliatoio, muri retrostanti e di un camerino ubicato a sud-est in cartongesso, la chiusura della porta retrostante.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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;

I dati riportati negli atti di pignoramento sono corretti, i pignoramenti coprono le quote di 1/1 (uno di uno) spettanti ai debitori;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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;

IMMOBILE 1-2-3 - [REDACTED]

-IMMOBILE 1-Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero dell'unità immobiliare/Appartamento sita nel comune di Mascalucia (CT) via Nino Bixio n°17 piano primo censita in catasto fabbricati N.C.E.U. al foglio 2 part. 446, sub. 3 , Cat. A/2, classe 3, Consistenza catastale 6,5 vani, Superficie Catastale Totale 193 mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 175 mq, rendita catastale €315,56;

-IMMOBILE 2- Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero dell'unità immobiliare Locale magazzino/deposito sita nel comune di Mascalucia (CT) via Nino Bixio n°17 piano terzo censita in catasto fabbricati N.C.E.U. al foglio 2 part. 446, sub. 5 , Cat. C/2, classe 2, Consistenza catastale 16 mq, Superficie Catastale Totale 23 mq, rendita catastale €18,18;

-IMMOBILE 3- Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero dell'unità immobiliare Locale Rimessa/autorimessa sita nel comune di Mascalucia (CT) via Nino Bixio n°17 piano terra, censita in catasto fabbricati al N.C.E.U. al foglio 2 part. 446, sub. 8 , Cat. C/6, classe 5, Consistenza catastale 75 mq, Superficie Catastale Totale 92 mq, rendita catastale €271,14;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Gli immobili sopradescritti sono in piena proprietà alla sig. [REDACTED]

[REDACTED] allo stato attuale separata con il coniuge, giusta omologazione della separazione consensuale con provvedimento del tribunale di Verona in data 03/11/2014, e in regime di separazione legale dei beni, unica debitrice in riferimento alla procedura esecutiva n. 237/2017 R.G. e n.238/2017 R.G. riunita con cui tali beni sono stati sottoposti a pignoramento, il cui diritto di proprietà è pervenuto in ragione della quota di 1/1 (un di uno) della proprietà dell'intero, **in forza dell'atto di Donazione del 01/03/2011**, ai rogiti Notaio Carmela Portale da Catania, registrato Rep. n. 44344 del 18/12/2003, trascritto a Catania il 31/03/2011 ai nn.17468/12499, da potere di [REDACTED]

[REDACTED] Pubblicata alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania.

IMMOBILE 4 - [REDACTED]

Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero dell'unità immobiliare Locale Negozio/bottega sita nel comune di Nicolosi (CT) via Della Quercia n°36/38 piano terra, censita in catasto fabbricati al N.C.E.U. al foglio 28 part. 326, sub. 4 , Cat. C/1, classe 2, Consistenza catastale 93 mq, Superficie Catastale Totale 110 mq, rendita catastale €1.772,33;

L'immobile sopradescritto è in piena proprietà a [REDACTED]

[REDACTED] allo stato attuale vedovo, unico debitore in riferimento alla procedura esecutiva n. 237/2017 R.G. e n. 238/2017 R.G. riunita con cui tale bene è stato sottoposto a pignoramento, il cui diritto di proprietà è pervenuto in ragione della quota di 1/1 (un di uno) della proprietà dell'intero, **in parte in forza dell'atto di Compravendita del 08/04/1971**, ai rogiti del Notaio Maria Galvagno Desti da Belpasso, registrato

a Belpasso Rep.n.28928 del 26/04/1971 al n. 290, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Catania il 28/04/1971 ai nn.15633/12664 e in parte in forza dell'atto di **Compravendita del 04/07/1974**, ai rogiti del Notaio Maria Galvagno Desti da Belpasso, Registrato a Catania il 06/07/1974 al n. 815, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Catania il 20/08/1974 ai nn.23368/18878.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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

IMMOBILE 1-2-3 D

-IMMOBILE 1-Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero dell'unità immobiliare/Appartamento sita nel comune di Mascalucia (CT) via Nino Bixio n°17 piano primo censita in catasto fabbricati N.C.E.U. al foglio 2 part. 446, sub. 3 , Cat. A/2, classe 3, Consistenza catastale 6,5 vani, Superficie Catastale Totale 193 mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 175 mq, rendita catastale €315,56;

-IMMOBILE 2- Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero dell'unità immobiliare Locale magazzino/deposito sita nel comune di Mascalucia (CT) via Nino Bixio n°17 piano terzo censita in catasto fabbricati N.C.E.U. al foglio 2 part. 446, sub. 5 , Cat. C/2, classe 2, Consistenza catastale 16 mq, Superficie Catastale Totale 23 mq, rendita catastale €18,18;

-IMMOBILE 3- Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero dell'unità immobiliare Locale Rimessa/autorimessa sita nel comune di Mascalucia (CT) via Nino Bixio n°17 piano terra,

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

censita in catasto fabbricati al N.C.E.U. al foglio 2 part. 446, sub. 8 , Cat. C/6, classe 5, Consistenza catastale 75 mq, Superficie Catastale Totale 92 mq, rendita catastale €271,14;

Gli immobili sopradescritti sono in piena proprietà alla sig. [REDACTED]

[REDACTED] allo stato attuale

separata con il coniuge, giusta omologazione della separazione consensuale con provvedimento del tribunale di Verona in data 03/11/2014, e in regime di separazione legale dei beni, unica debitrice in riferimento alla procedura esecutiva n. 237/2017 e n.

238/2017 riunita R.G. con cui tali beni sono stati sottoposti a pignoramento, il cui diritto di proprietà è pervenuto in ragione della quota di 1/1 (un di uno) della proprietà dell'intero, **in forza dell'atto di Donazione del 01/03/2011**, ai rogiti Notaio Carmela Portale da Catania, registrato Rep.n. 44344 del 18/12/2003, trascritto a Catania il 31/03/2011 ai nn.17468/12499, da potere di [REDACTED]

[REDACTED] Pubblicata alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania.

A [REDACTED] terreno su cui sono stati costruiti gli immobili era pervenuto con atto di donazione e vendita, ai rogiti Notaio Aldo Musumeci da Belpasso, del 16/12/1962 Rep. n. 72997 Racc. n. 8639 reg.to a Belpasso il 02/01/1963 ai nn.4120/82, da potere di [REDACTED]

IMMOBILE 4 I


Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero dell'unità immobiliare Locale
 Negozio/bottega sita nel comune di Nicolosi (CT) via Della Quercia n°36/38 piano terra, censita in
 catasto fabbricati al N.C.E.U. al foglio 28 part. 326, sub. 4 , Cat. C/1, classe 2, Consistenza catastale
 93 mq, Superficie Catastale Totale 110 mq, rendita catastale €1.772,33;

L'immobile sopradescritto è in piena proprietà a

, allo stato attuale vedovo, unico

debitore in riferimento alla procedura esecutiva n. 237/2017 e n. 238/2017 riunita R.G.

con cui tale bene è stato sottoposto a pignoramento, il cui diritto di proprietà è pervenuto in ragione
 della quota di 1/1 (un di uno) della proprietà dell'intero su porzione di terreno acquistato, in parte

in forza dell'atto di Compravendita del 08/04/1971, ai rogiti del Notaio Maria Galvagno Desti

da Belpasso, registrato a Belpasso Rep.n.28928 del 26/04/1971 al n. 290, trascritto alla

Conservatoria dei registri immobiliari di Catania il 28/04/1971 ai nn.15633/12664 e in parte in

forza dell'atto di Compravendita del 04/07/1974, ai rogiti del Notaio Maria Galvagno Desti da

Belpasso, Registrato a Catania il 06/07/1974 al n. 815, trascritto alla Conservatoria dei registri
 immobiliari di Catania il 20/08/1974 ai nn.23368/18878.

All'esecuta l'immobile è pervenuto per acquisto fattone con atto del 13/01/1963,

ai rogiti Notaio Aldo Musumeci da Belpasso, trascritto il 29/01/1963 ai nn. 3648/3046 e successiva

divisione del 31/05/1965, a rogito dello stesso notaio, trascritta il 25/09/1965 ai nn. 33320/27786.

www.astejudiziarie.it




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;

E' stato possibile procedere ad un completo accertamento;

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;

Dagli accertamenti eseguiti, inerenti la rivelazione ventennale antecedente alla data dei pignoramenti immobiliari notificati dal Tribunale di Catania in data 03/02/2017 n. di rep. 1444, trascritto il 10/03/2017 ai nn. 8619/6450 e in data 20/02/2017, n. di rep. 2138 trascritto il 17/03/2017 ai nn.9661/7252 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli sui sottostanti immobili dei quali si produce documentazione (ispezione ipotecaria in allegato):

IMMOBILE 1-2-3 D [REDACTED]

-IMMOBILE 1-Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero dell'unità immobiliare/Appartamento sita nel comune di Mascalucia (CT) via Nino Bixio n°17 piano primo censita in catasto fabbricati N.C.E.U. al foglio 2 part. 446, sub. 3 , Cat. A/2, classe 3, Consistenza catastale 6,5 vani, Superficie Catastale Totale 193 mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 175 mq, rendita catastale €315,56;

-IMMOBILE 2- Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero dell'unità immobiliare Locale magazzino/deposito sita nel comune di Mascalucia (CT) via Nino Bixio n°17 piano terzo censita in catasto fabbricati N.C.E.U. al foglio 2 part. 446, sub. 5 , Cat. C/2, classe 2, Consistenza catastale 16 mq, Superficie Catastale Totale 23 mq, rendita catastale €18,18;

-IMMOBILE 3- Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero dell'unità immobiliare Locale Rimessa/autorimessa sita nel comune di Mascalucia (CT) via Nino Bixio n°17 piano terra,

censita in catasto fabbricati al N.C.E.U. al foglio 2 part. 446, sub. 8 , Cat. C/6, classe 5, Consistenza catastale 75 mq, Superficie Catastale Totale 92 mq, rendita catastale €271,14;

IMMOBILE 4 DI [REDACTED]

-IMMOBILE 4- Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero dell'unità immobiliare Locale Negozio/bottega sita nel comune di Nicolosi (CT) via Della Quercia n°36/38 piano terra, censita in catasto fabbricati al N.C.E.U. al foglio 28 part. 326, sub. 4 , Cat. C/1, classe 2, Consistenza catastale 93 mq, Superficie Catastale Totale 110 mq, rendita catastale €1.772,33;

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli sui beni pignorati soprastanti:

Iscrizione contro (Ipoteca volontaria) iscritta il 23/07/2010 ai nn. 42532/10240, nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario del 22/07/2010, notaio Daniela Corsaro di Belpasso rep. 54103;

Contro [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno dell'immobile al foglio 2 part. 446 sub 3, e **Contro** [REDACTED] quale debitore non datore, capitale €100.000,00 ipoteca €150.000,00 durata anni 20

Iscrizione contro (Decreto Ingiuntivo) iscritta il 04/02/2016 ai nn. 4075/446, nascente da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ragusa il 21/07/2015 Rep. 1298; **Contro** [REDACTED] per gli immobili al foglio 2 part. 446 sub 3-5-8, capitale €14.793,10 ipoteca €22.500,00.

Iscrizione contro (Decreto Ingiuntivo) iscritta il 22/02/2016 ai nn. 6191/706, nascente da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ragusa il 08/07/2015 Rep. 1232; **Contro** [REDACTED] per gli immobili al foglio 2 part. 446 sub 3-5-8, e [REDACTED] per l'immobile al foglio 28 part. 326 sub 4, capitale €61.152,70 ipoteca €90.000,00.

Trascrizione contro (verbale di Pignoramento Immobiliare) trascritto in data 10/03/2017 ai nn.8619/6450, dipendente da atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Catania – da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Catania il 03/02/2017, Rep.n.1444/2017, atto esecutivo o

ASTE
GIUDIZIARIE.it

cautelare - verbale di pignoramento immobili; Contro [REDACTED] per l'immobile al foglio 2 part. 446 sub 3 (Appartamento)

Trascrizione contro (verbale di Pignoramento Immobiliare) trascritto in data 17/03/2017 ai nn.9661/7252, dipendente da atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Catania – da verbale di

pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Catania il 20/02/2017, Rep.n.2138/2017, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili; Contro [REDACTED] per gli immobili al foglio 2 part. 446 sub 3-5-8 e [REDACTED] per l'immobile al foglio 28 part. 326 sub 4 (negozi).

(vedi allegata certificazione)

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

IMMOBILE 1-2-3 D [REDACTED]

-IMMOBILE 1-Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero dell'unità immobiliare/Appartamento sita nel comune di Mascali (CT) via Nino Bixio n°17 piano primo censita in catasto fabbricati N.C.E.U. al foglio 2 part. 446, sub. 3 , Cat. A/2, classe 3, Consistenza catastale 6,5 vani, Superficie Catastale Totale 193 mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 175 mq, rendita catastale €315,56;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-IMMOBILE 2- Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero dell'unità immobiliare Locale magazzino/deposito sita nel comune di Mascalucia (CT) via Nino Bixio n°17 piano terzo censita in catasto fabbricati N.C.E.U. al foglio 2 part. 446, sub. 5 , Cat. C/2, classe 2, Consistenza catastale 16 mq, Superficie Catastale Totale 23 mq, rendita catastale €18,18;

-IMMOBILE 3- Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero dell'unità immobiliare Locale Rimessa/autorimessa sita nel comune di Mascalucia (CT) via Nino Bixio n°17 piano terra, censita in catasto fabbricati al N.C.E.U. al foglio 2 part. 446, sub. 8 , Cat. C/6, classe 5, Consistenza catastale 75 mq, Superficie Catastale Totale 92 mq, rendita catastale €271,14;

Si rileva che da quanto risultante dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Mascalucia (CT), dalla visura e dalla planimetria catastale prodotta, che **gli Immobili 1-2-3** pignorati appartenenti alle procedure esecutive n° 237/2017 R.G.E. e n° 238/2017 R.G.E. riunita, facenti parte di un edificio con tre elevazioni fuori terra e copertura piana a lastrico solare sito in Mascalucia (CT) via Nino Bixio n.17, **sono stati edificati con regolare licenza edilizia N° 80 del 20/05/1968** con difformità successive sanate con **l'istanza di Sanatoria edilizia N.30.808 del 31/12/86 presentata dal sig. [REDACTED]** (figlio del debitore esecutato) in qualità di richiedente ai sensi della L. 47/85 e s.m.i. , e la successiva **istanza di Sanatoria edilizia presentata in data 25/03/2004 prot. N° 7.163 dal sig. [REDACTED]** in qualità di richiedente ai sensi della L. 326/03 del 24/11/03 e s.m.i., intese ad ottenere, per le difformità apportate, la **Concessione Edilizia in Sanatoria N.168/2006 del 13/06/2006 e Pratica nn.2544/86 - 125/04 (vedi copia allegato).**

Vista l'istanza N°25410 del 10/08/06 presentata dal sig. [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile, **allo scopo di ottenere l'autorizzazione di Abitabilità/Agibilità** per le difformità apportate alla costruzione per civile abitazione a tre elevazioni fuori terra, già **autorizzata con Licenza Edilizia N° 80 del 20/05/1968**, nonché accertato che per l'edificio in questione è **stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria N.168/20016 del 13/06/2006**,

si rilasciava Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità per l'immobile con prot. N.25544/Gen. del 11 agosto 2006, Pratica N. 2544/85-125/04 (vedi copia allegato).

All'edificio in questione è stata rilasciata anche Autorizzazione allo scarico Prot. N°25546/Gen. e Pratica San. n. 2544/85-125/04 nonché Nulla osta della Soprintendenza per i beni Culturali ed Ambientali di Catania.

Tali dati catastali rispondono ai dati specificati nell'atto di pignoramento e gli immobili 1-2-3 sono conformi alle planimetrie catastali allegate:

L'Appartamento presenta delle lievi difformità interne con la demolizione e realizzazione di tramezzi e inserimento di porte, al salone con la demolizione di tramezzi che ampliano e unificano il salone con la cucina, adesso accorpati in un unico grande ambiente, la realizzazione di un tramezzo divisorio in cartongesso nella camera da letto ubicata a nord-est, tale da realizzare una stanza adibita a cabina armadio, l'eliminazione della porta ubicata nel corridoio che affaccia nel vano cucina per la creazione di un'area adibita all'incasso dell'elettrodomestico (frigo) e la corrispondente chiusura con muro della parte retrostante a prosecuzione del corridoio e sopra, nonché la veranda con muretto sottostante di circa cm 80, ubicata sul terrazzo a sud e posizionata in corrispondenza del balcone del piano soprastante.

Il Deposito presenta delle lievi difformità interne con la demolizione e realizzazione di tramezzi e inserimento di porte, con la realizzazione di una porta d'ingresso posizionata in corrispondenza del pianerottolo, l'eliminazione della porta a sinistra per l'accesso al deposito, ed una porta ancora da realizzare a destra per l'accesso al bagno e la chiusura della vecchia apertura d'accesso al bagno dall'esterno.

Tali dati catastali rispondono ai dati specificati nell'atto di pignoramento e le lievi difformità riscontrate in sede di sopralluogo, non comportano aumento di superficie o volumetria dell'immobile oggetto di stima, che consistono in opere interne concernenti la rimozione e la realizzazione di tramezzi e/o inserimento di porte e la regolarizzazione della Veranda presenti, **nell'Appartamento e nel Deposito** soprastante, per la regolarizzazione delle lievi difformità

occorre presentare pratica edilizia C.I.L.A. e/o S.C.I.A. e altra pratica edilizia per la veranda, e la successiva pratica S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), con spese amministrative (oneri, imposte, bolli, sanzioni), con spese per eseguire la verifica dell'impianto elettrico al D.M. 37/08 per la dichiarazione di conformità degli impianti, spese per redigere l'A.P.E., spese per l'aggiornamento della planimetria catastale, per un costo complessivo che ammonta ad €6.000,00 circa per l'Appartamento e un costo complessivo che ammonta ad €3.000,00 circa per il deposito.

IMMOBILE 4 DI [REDACTED]

-IMMOBILE 4- Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero dell'unità immobiliare Locale Negozio/bottega sita nel comune di Nicolosi (CT) via Della Quercia n°36/38 piano terra, censita in catasto fabbricati al N.C.E.U. al foglio 28 part. 326, sub. 4, Cat. C/1, classe 2, Consistenza catastale 93 mq, Superficie Catastale Totale 110 mq, rendita catastale €1.772,33;

Si rileva che da quanto risultante dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Nicolosi (CT), dalla visura e dalla planimetria catastale prodotta, che l'Immobile 4 pignorato appartenente alla procedura esecutiva n° 237/2017 R.G.E. e n° 238/2017 R.G.E. riunita, facente parte di un edificio con quattro elevazioni fuori terra e copertura a falde inclinate sito nel Comune di Nicolosi (CT) via Della Quercia n.36/38, **sono stati edificati con regolare licenza edilizia N° 2205 del 11/08/1972 e la N° 2694 del 05/05/1976, e con le successive Istanze di sanatoria presentata in data 30/06/1987 prot. n° 7259-7260-7261-7262, dai sig.** [REDACTED]

[REDACTED] per il rilascio della **Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art.31 della legge 47/1985, per ampliamento, modifiche e cambio di destinazione d'uso a ristorante e negozio/bottega al piano terra del fabbricato di civile abitazione, visti i vari pareri rilasciati, parere favorevole del responsabile Ufficio Igiene Pubblica A.U.S.L. n. 3 di Nicolosi espresso in data 01/09/03, parere**

favorevole della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Catania i data 11/06/03 prot. n°3758/II, visto il Certificato di Idoneità Statica redatto dall' Arch. Raimondo Giuseppe iscritto all'ordine degli Ingegneri di Catania al n°1989, **in data 20/01/03, Rilasciava Concessione Edilizia in Sanatoria N°28 del 20/05/2004 pratica n°2612.**

Veniva successivamente prodotta perizia giurata dal Geom. Santagati Santo in riferimento alla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 28 del 20/05/2004, ai fini del rilascio del Certificato di Abitabilità e Agibilità dei locali ai sensi dell'art. 3 della L.R. 17/94.

Vista la domanda presentata in data 20/11/06 prot. n° 2466, dal sig. [REDACTED] con la quale richiedeva l'Agibilità relativa solo al piano del fabbricato ad uso attività commerciale (ristorante) attiguo, pertanto per il restante immobile, negozio compreso, non è stata fatta richiesta per l'ottenimento del Certificato di Abitabilità/Agibilità del restante immobile, nella circostanza è stata però redatta perizia giurata ai sensi dell'art. 3 della L.R. 17/94 che attesta la conformità del predetto fabbricato al progetto approvato e all'osservanza di tutte le modalità esecutive stabilite nella Concessione Edilizia in Sanatoria, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

Tali dati catastali rispondono ai dati specificati nell'atto di pignoramento e l'immobile 4 è conforme alla planimetria catastale allegata:

Il Negozio presenta delle lievi difformità interne con la demolizione e realizzazione di tramezzi e inserimento di porte, con la realizzazione di camerini/spogliatoio, muri retrostanti, di un camerino ubicato a sud-est in cartongesso e la chiusura della porta retrostante.

Tali dati catastali rispondono ai dati specificati nell'atto di pignoramento e le lievi difformità riscontrate in sede di sopralluogo, non comportano aumento di superficie o volumetria dell'immobile oggetto di stima, che consistono in opere interne concernenti la rimozione e la realizzazione di tramezzi e/o inserimento di porte, **nel locale Negozio**, per la regolarizzazione delle lievi difformità occorre presentare una pratica edilizia C.I.L.A. e/o S.C.I.A., e la successiva pratica S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), con spese amministrative (oneri, imposte,

bolli, sanzioni), con spese per eseguire la verifica dell'impianto elettrico al D.M. 37/08 per la dichiarazione di conformità degli impianti, spese per redigere l'A.P.E., spese per l'aggiornamento della planimetria catastale, per un costo complessivo che ammonta ad € 5.000,00 circa.

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

IMMOBILE 1-2-3 D

-IMMOBILE 1-Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero dell'unità immobiliare/Appartamento sita nel comune di Mascalucia (CT) via Nino Bixio n°17 piano primo censita in catasto fabbricati N.C.E.U. al foglio 2 part. 446, sub. 3 , Cat. A/2, classe 3, Consistenza catastale 6,5 vani, Superficie Catastale Totale 193 mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 175 mq, rendita catastale €315,56;

-IMMOBILE 2- Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero dell'unità immobiliare Locale magazzino/deposito sita nel comune di Mascalucia (CT) via Nino Bixio n°17 piano terzo censita in catasto fabbricati N.C.E.U. al foglio 2 part. 446, sub. 5 , Cat. C/2, classe 2, Consistenza catastale 16 mq, Superficie Catastale Totale 23 mq, rendita catastale €18,18;

-IMMOBILE 3- Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero dell'unità immobiliare Locale Rimessa/autorimessa sita nel comune di Mascalucia (CT) via Nino Bixio n°17 piano terra, censita in catasto fabbricati al N.C.E.U. al foglio 2 part. 446, sub. 8 , Cat. C/6, classe 5, Consistenza catastale 75 mq, Superficie Catastale Totale 92 mq, rendita catastale €271,14;

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Mascalucia (CT), si è evidenziato che i fabbricati censiti in catasto al foglio 2 part. 446 ricadono ai sensi e per gli effetti del P.R.G. come segue:

- Nella Z.T.O. in zona "B1" (Edilizia di Completamento con Edilizia Semintensiva)

Prescrizioni urbanistiche

Zona B1: Area destinata ad edilizia di completamento con i seguenti indici urbanistici:

- | | | | |
|----------------------|-------|------|---|
| • Densità edilizia | mc/mq | 3,00 | indice di fabbricabilità fondiaria |
| • Rapporto copertura | | 50 % | area del lotto edificabile/Sup. Fondiaria |
| • Altezza massima | mt | 7,50 | |
| • Piani fuori terra | n° | 2 | |

Il Territorio Comunale ed il terreno in oggetto è sottoposto e ricade nel vincolo paesaggistico ai sensi della legge 1047/39, assoggettato al nulla-osta da parte della Soprintendenza ai BB. CC. AA., vincolo sismico ai sensi della legge 64/74 per il quale per le opere strutturali dovrà essere acquisita l'autorizzazione del Genio Civile di Catania;

(Vedi allegata certificazione)

IMMOBILE 4 DI

-IMMOBILE 4- Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero dell'unità immobiliare Locale Negozio/bottega sita nel comune di Nicolosi (CT) via Della Quercia n°36/38 piano terra, censita in catasto fabbricati al N.C.E.U. al foglio 28 part. 326, sub. 4 , Cat. C/1, classe 2, Consistenza catastale 93 mq, Superficie Catastale Totale 110 mq, rendita catastale €1.772,33;

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Nicolosi (CT), si è evidenziato che i fabbricati censiti in catasto al foglio 28 part. 326 ricadono ai sensi e per gli effetti del P.R.G. come segue:

- Nella Z.T.O. in zona "B1" (Ambiti urbani di Completamento con Edilizia intensiva)

Il Territorio Comunale ed il terreno in oggetto è sottoposto e ricade nel vincolo paesaggistico, assoggettato al nulla-osta da parte della Soprintendenza ai BB. CC. AA., vincolo sismico ai sensi della legge 64/74 per il quale per le opere strutturali dovrà essere acquisita l'autorizzazione del Genio Civile di Catania;

(Vedi allegata certificazione)

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 autorizzativo, 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 istanza di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

IMMOBILE 1-2-3 DI [REDACTED]

-IMMOBILE 1-Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero dell'unità immobiliare/Appartamento sita nel comune di Mascacchia (CT) via Nino Bixio n°17 piano primo censita in catasto fabbricati N.C.E.U. al foglio 2 part. 446, sub. 3 , Cat. A/2, classe 3, Consistenza catastale 6,5 vani, Superficie Catastale Totale 193 mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 175 mq, rendita catastale €315,56;

-IMMOBILE 2- Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero dell'unità immobiliare Locale magazzino/deposito sita nel comune di Mascacchia (CT) via Nino Bixio n°17 piano terzo censita in catasto fabbricati N.C.E.U. al foglio 2 part. 446, sub. 5 , Cat. C/2, classe 2, Consistenza catastale 16 mq, Superficie Catastale Totale 23 mq, rendita catastale €18,18;

-IMMOBILE 3- Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero dell'unità immobiliare Locale Rimessa/autorimessa sita nel comune di Mascacchia (CT) via Nino Bixio n°17 piano terra, censita in catasto fabbricati al N.C.E.U. al foglio 2 part. 446, sub. 8 , Cat. C/6, classe 5, Consistenza catastale 75 mq, Superficie Catastale Totale 92 mq, rendita catastale €271,14;

Gli Immobili in oggetto tenuto conto della loro epoca costruttiva risalente al 1968 con il rilascio della Licenza edilizia N° 80/1968 e successivo rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, risultano in regola e conformi alle vigenti norme in materia Urbanistico-edilizia, si deve procedere solo con la regolarizzazione delle lievi difformità.

Si rileva che da quanto risultante dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Mascalucia (CT), dalla visura e dalla planimetria catastale prodotta, che **gli Immobili 1-2-3** pignorati appartenenti delle procedure esecutive n.237/2017 R.G.E. e n.238/2017 R.G.E. riunita, facenti parte di un edificio con tre elevazioni fuori terra e copertura piana a lastrico solare sito in Mascalucia (CT) via Nino Bixio n.17, **sono stati edificati con regolare licenza edilizia N° 80 del 20/05/1968** con difformità successive sanate con **l'istanza di Sanatoria edilizia N.30.808 del 31/12/86 presentata dal sig. [REDACTED]** (figlio del debitore esecutato) in qualità di richiedente ai sensi della L. 47/85 e s.m.i., e la successiva **istanza di Sanatoria edilizia presentata in data 25/03/2004 prot. N° 7.163 dal sig. [REDACTED]** in qualità di richiedente ai sensi della L. 326/03 del 24/11/03 e s.m.i., intese ad ottenere, per le difformità apportate, la **Concessione Edilizia in Sanatoria N.168/2006 del 13/06/2006 e Pratica nn.2544/86 - 125/04 (vedi copia allegato).**

Vista l'istanza N°25410 del 10/08/06 presentata dal sig. [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile, allo scopo di ottenere l'autorizzazione di Abitabilità/Agibilità per le difformità apportate alla costruzione per civile abitazione a tre elevazioni fuori terra, già autorizzata con Licenza Edilizia N° 80 del 20/05/1968, nonché accertato che per l'edificio in questione è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria N.168/2006 del 13/06/2006 **si rilasciava Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità' in Sanatoria prot. N. 25544/Gen. del 11 agosto 2006 e Pratica N. 2544/85-125/04 (vedi copia allegato).**

All'edificio in questione **è stata rilasciata anche Autorizzazione allo scarico Prot. N°25546/Gen. del 11 agosto 2006 e Pratica San. n. 2544/85-125/04 nonché Nulla osta della Soprintendenza per i beni Culturali ed Ambientali di Catania.**

Tali dati catastali rispondono ai dati specificati nell'atto di pignoramento e gli immobili 1-2-3 sono conformi alle planimetrie catastali allegate:

L'Appartamento presenta delle lievi difformità interne con la demolizione e realizzazione di tramezzi e inserimento di porte, al salone con la demolizione di tramezzi che ampliano e unificano il salone con la cucina, adesso accorpati in un unico grande ambiente, la realizzazione di un tramezzo divisorio in cartongesso nella camera da letto ubicata a nord-est, tale da realizzare una stanza adibita a cabina armadio, l'eliminazione della porta ubicata nel corridoio che affaccia nel vano cucina per la creazione di un'area adibita all'incasso dell'elettrodomestico (frigo) e la corrispondente chiusura con muro della parte retrostante a prosecuzione del corridoio e sopra, nonché la veranda con muretto sottostante di circa cm 80, ubicata sul terrazzo a sud e posizionata in corrispondenza del balcone del piano soprastante.

Il Deposito presenta delle lievi difformità interne con la demolizione e realizzazione di tramezzi e inserimento di porte, con la realizzazione di una porta d'ingresso posizionata in corrispondenza del pianerottolo, l'eliminazione della porta a sinistra per l'accesso al deposito, ed una porta ancora da realizzare a destra per l'accesso al bagno e la chiusura della vecchia apertura d'accesso al bagno dall'esterno.

Tali dati catastali rispondono ai dati specificati nell'atto di pignoramento e le lievi difformità riscontrate in sede di sopralluogo, non comportano aumento di superficie o volumetria dell'immobile oggetto di stima, che consistono in opere interne concernenti la rimozione e la realizzazione di tramezzi e/o inserimento di porte e la regolarizzazione della Veranda presenti, **nell'Appartamento e nel Deposito** soprastante, per la regolarizzazione delle lievi difformità occorre presentare una pratica edilizia C.I.L.A. e/o S.C.I.A. e altra pratica edilizia per la veranda, e la successiva partica S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), con spese amministrative (oneri, imposte, bolli, sanzioni), con spese per eseguire la verifica dell'impianto elettrico al D.M. 37/08 per la dichiarazione di conformità degli impianti, spese per redigere l'A.P.E., spese per l'aggiornamento

della planimetria catastale, per un costo complessivo che ammonta ad €6.000,00 circa per l'Appartamento e un costo complessivo che ammonta ad €3.000,00 circa per il deposito.

IMMOBILE 4 D [REDACTED]

IMMOBILE 4 - Diritto di piena proprietà pari a 1/1 (uno di uno) dell'intero dell'unità immobiliare Locale Negozio/bottega sita nel comune di Nicolosi (CT) via Della Quercia n°36/38 piano terra, censita in catasto fabbricati al N.C.E.U. al foglio 28 part. 326, sub. 4 , Cat. C/1, classe 2, Consistenza catastale 93 mq, Superficie Catastale Totale 110 mq, rendita catastale €1.772,33;

L'immobile in oggetto tenuto conto della sua epoca costruttiva del 1972-1976 Licenze edilizie N°2205/72-2694/76, con successivo rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n.28 del 20/05/2004, risultano in regola e conformi alle vigenti norme in materia Urbanistico-edilizia, si deve procedere solo con la regolarizzazione delle difformità.

Si rileva che da quanto risultante dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Nicolosi (CT), dalla visura e dalla planimetria catastale prodotta, che **l'Immobile 4 pignorato** appartenente alla procedura esecutiva n. 237/2017 R.G.E. e n. 238/2017 R.G.E. riunita, facente parte di un edificio con quattro elevazioni fuori terra e copertura a falde inclinate sito nel Comune di Nicolosi (CT) via Della Quercia n.36/38, sono stati edificati **con regolare licenza edilizia N° 2205 del 11/08/1972 e la N° 2694 del 05/05/1976**, e con **le successive Istanze di sanatoria presentata in data 30/06/1987 prot. n° 7259-7260-7261-7262, dai sig. [REDACTED]**

[REDACTED] per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art.31 della legge 47/1985, per ampliamento, modifiche e cambio di destinazione d'uso a ristorante e negozio/bottega al piano terra del fabbricato di civile abitazione, **visti i vari pareri rilasciati, parere favorevole del responsabile Ufficio**

Igiene Pubblica A.U.S.L. n. 3 di Nicolosi espresso in data 01/09/03, parere favorevole della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Catania i data 11/06/03 prot. n°3758/II visto il Certificato di Idoneità Statica redatto dall' Arch. Raimondo Giuseppe iscritto all'ordine degli Ingegneri di Catania al n°1989, in data 20/01/03, Rilasciava Concessione Edilizia in Sanatoria N°28 del 20/05/2004 pratica n°2612.

Veniva successivamente prodotta perizia giurata dal Geom. Santagati Santo in riferimento alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°28 del 20/05/2004, ai fini del rilascio del Certificato di Abitabilità e Agibilità dei locali ai sensi dell'art. 3 della L.R. 17/94.

Vista la domanda presentata in data 20/11/06 prot. n° 2466, dal sig. [REDACTED] con la quale richiedeva l'Agibilità relativa solo al piano del fabbricato ad uso attività commerciale (ristorante) attiguo, pertanto per il restante immobile, negozio compreso, non è stata fatta richiesta per l'ottenimento del Certificato di Abitabilità/Agibilità del restante immobile, nella circostanza è stata però redatta perizia giurata ai sensi dell'art. 3 della L.R. 17/94 che attesta la conformità del predetto fabbricato al progetto approvato e all'osservanza di tutte le modalità esecutive stabilite nella Concessione Edilizia in Sanatoria, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

Tali dati catastali rispondono ai dati specificati nell'atto di pignoramento e l'immobile 4 è conforme alla planimetria catastale allegata:

Il Negozio, presenta delle lievi difformità interne con la demolizione e realizzazione di tramezzi e inserimento di porte, con la realizzazione di camerini/spogliatoio, muri retrostanti, di un camerino ubicato a sud-est in cartongesso e la chiusura della porta retrostante.

Tali dati catastali rispondono ai dati specificati nell'atto di pignoramento e le lievi difformità riscontrate in sede di sopralluogo, non comportano aumento di superficie o volumetria dell'immobile oggetto di stima, che consistono in opere interne concernenti la rimozione e la realizzazione di tramezzi e/o inserimento di porte, nel locale Negozio, per la regolarizzazione delle lievi difformità occorre presentare una pratica edilizia C.I.L.A. e/o S.C.I.A., e la successiva