Tribunale di Catania

SEZIONE VI

Sezione esecuzioni immobiliari

PROCEDURA N.156/2018

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

[redacted]

PROCEDENTE :	**CONTRO:**
[redacted]	DEBITORE ESECUTATO

RELAZIONE TECNICA
FASCICOLO A



ING. FABRIZIO ROSARIO PUGLISI

Via Amm.Caracciolo n°15 – 95030 - Mascalucia

Tel. 3405674922

Email: ingpuglisifabrizio@gmail.com

Pec: fabriziorosario.puglisi@ingpec.eu

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

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: [illegible]

Tribunale di Catania

Sesta sezione civile

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione Tecnica

Fascicolo A

Oggetto:

Valutazione economica di:

- Appartamento per civile abitazione al primo piano, sito in Mascalucia (CT), Via IV Novembre n.50.

Localizzazione Mascalucia (CT) - Via IV Novembre	**Procedura N.156/2018** [redacted]ontro Debitore esecutato
G.E Dott. [redacted] Sezione esecuzioni Immobiliari	**C.T.U** Ing. Fabrizio Rosario Puglisi Via Amm.Caracciolo 15- 95030 Mascalucia Tel. 3405674922 Email:ingpuglisifabrizio@gmail.com PEC:fabriziorosario.puglisi@ingpec.eu
File: 156_2018_PT_A	**Deposito:** Cancelleria Sezione Esecuzioni Immobiliari
Data: 11 Maggio 2019	**Timbro** ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA CATANIA DOTT. ING. PUGLISI FABRIZIO ROSARIO Sez. A. Settori: a) civile ed ambientale n° A 7211
Firma	

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

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d2033b382892f04191d46d7fb3c914b

Indice

Premessa 2

Operazioni peritali 4

Parte I – Identificazione e descrizione dei beni 4

1. Dati identificativi degli immobili 4

1.1 Dati catastali 4

1.2 Confini 5

2. Proprietà dei beni pignorati 5

2.1 Correttezza dati Pignoramento 5

2.2 Verifica quota proprietà e titolo di provenienza del ventennio 5

3. Aspetti tecnico amministrativi 6

3.1 Documentazione Immobile 6

3.2 Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli 6

3.3 Conformità dati catastali 7

3.4 Destinazione urbanistica 10

3.5 Regolarità urbanistica 10

3.6 Vincoli ed oneri 14

3.7 Disponibilità dei beni 14

4. Descrizione immobile 14

4.1 Descrizione sintetica degli immobili 14

4.2 Consistenza commerciale 18

4.2.1 Criteri di misurazione della consistenza 18

4.2.2 Consistenza superficie commerciale 19

Parte II – Processo di valutazione degli immobili 20

5. Scopo della stima 20

6. Criterio e metodologia estimativa 20

7. Determinazione del giudizio di stima 21

7.1 Procedimento sintetico comparativo 21

7.1.1 Appartamento sito in Mascalucia (CT) 21

8 Formulazione del giudizio di stima 24

9 Considerazioni e piano di vendita 25

10 Rilievo fotografico 27

Conclusioni 28

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

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d0023b389809fd1014d647fb3c914b

Premessa

In esito al decreto di nomina del 12 Gennaio 2019, l'Ill.mo G.E. Dott. [redacted], nominava consulente tecnico nel procedimento in oggetto lo scrivente Ing. Fabrizio Rosario Puglisi, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania e dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania, che il giorno 18 Gennaio 2019 prestava giuramento di rito per il conferimento dell'incarico avente il seguente mandato:

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, indicando ne 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 autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6°comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , 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

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

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d0023b382909fd1014d647fb3c914b

urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota

k. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

l. 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 alloro adeguamento;

m. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; 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;

n. 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;

o. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

p. 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;

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

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

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d2023b382980ff01014464f4b3c914b

Operazioni peritali

Lo scrivente, accettato l'incarico, dopo accurato esame dei fascicoli di parte e della documentazione ipo-catastale ritirata presso l'Agenzia del Territorio di Catania, comunicava con PEC del 22/01/2019 *(allegato n.1)* alla parte debitrice ed ai procuratori della parte creditrice, l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 07/02/2019 presso gli immobili pignorati siti in Mascalucia (CT). Il giorno stabilito, sui luoghi, erano presenti il debitore esecutato ed il marito.

Le operazioni peritali si sono svolte sotto la costante presenza degli intervenuti, come da verbale di sopralluogo (*allegato n.2*).

In tale occasione è stato eseguito:

- il riscontro visivo dello stato attuale;
- il rilievo planimetrico e le misurazioni di dettaglio;
- il rilievo fotografico dello stato attuale di fatto dei luoghi;
- l'osservazione dell'ambito urbano nel quale ricade l'immobile oggetto di stima.

Si riportavano inoltre appunti tecnici in separati fogli. Terminato il sopralluogo, veniva chiuso il verbale di sopralluogo *(allegato n.2)*.

Parte I – Identificazione e descrizione dei beni

Quesito a

Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

1. Dati identificativi degli immobili

1.1 Dati catastali

Con il Pignoramento Immobiliare promosso da [redacted] che ha dato origine al procedimento n.156/2018, il creditore procedente chiede di sottoporre ad esecuzione il bene *(allegato n.3)* così identificato:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
Immob.N	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
1	15	567	10	A/2	7	7 vani	€ 668,81	Via IV Novembre n.50 Mascalucia (CT)
Intestato	Esecutato, proprietà per 1/1							

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

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d2033b382892f04191d46d7fb3c914b

1.2 Confini

L'immobile, confina:
- a *nord* con corte comune (sub 12);
- ad *est* con corte comune (sub 12) e corte sub 1;
- ad *ovest* con corte comune (sub 12);
- a *sud* con vano scala (sub 13), corte comune (sub 12) e corte sub 1.

2. Proprietà dei beni pignorati

2.1 Correttezza dati Pignoramento

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione **sono corretti.**

2.2 Verifica quota proprietà e titolo di provenienza del ventennio

Quesito c
Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
Quesito d
Accerti l'esatta provenienza del/i 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;

Come risulta dalla certificazione notarile del 02/05/2018 a firma del [redacted], dalle ispezioni ipotecarie *(allegato n.4) e* dai titoli di provenienza richiesti dal sottoscritto (*allegato n.7*):

- **L'intera proprietà** dell'immobile è pervenuta all'esecutato (**per la quota di 1/1**), per atto di donazione [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d2023b382909fd1101d4647fb3c914b

- A questi ultimi, la piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato, è pervenuta per atto di compravendita del [redacted].

3. Aspetti tecnico amministrativi

3.1 Documentazione Immobile

Quesito e

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

In ottemperanza all'ex art. 567, 2° comma codice di procedura civile, il sottoscritto accedeva alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Catania per ottenere copia digitale degli atti contenuti nel fascicolo e valutare la completezza dei documenti. Ritenuto che ai sensi del sopra citato articolo di legge, la documentazione, era da ritenersi completa, si è proceduto all'istruzione della perizia.

3.2 Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli

Quesito f

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

Sono state effettuate dal sottoscritto delle visure meccanizzate presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Catania dell'Agenzia del Territorio al fine di accertare l'esistenza di altre iscrizioni e trascrizioni oltre a quelle operate dal creditore procedente sulle unità immobiliari pignorate da cancellare con il decreto di trasferimento. Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative agli immobili pignorati (*allegato n.4*), sono le seguenti:

- **TRASCRIZIONE** del [redacted]

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

- **ISCRIZIONE** del [redacted]

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

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d2023b3829809fd1014d647fb3c914b

- **ISCRIZIONE** del [redacted]

- **TRASCRIZIONE** del [redacted]

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NB: Tale pignoramento fa capo alla procedura n.682/2015, gravante sull'immobile in oggetto; tuttavia tale procedura è stata estinta per inattività parti (ex art.630) in data 27/07/2017.

- **TRASCRIZIONE** del [redacted]

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3.3 Conformità dati catastali

Quesito 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;

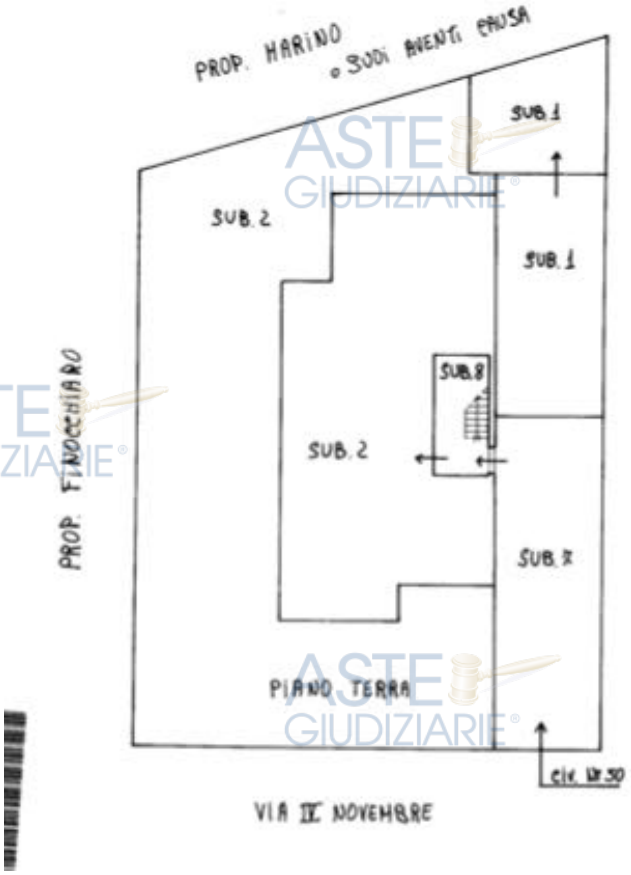
Per quanto attiene l'accertamento dell'accatastamento, non solo si è provveduto alla verifica della regolarità catastale ma a conferma di ciò lo scrivente, reperita tutta la documentazione catastale esistente (planimetria e visure storiche sia precedenti che aggiornate, *allegato n.3)*, ha verificato il riscontro diretto con i luoghi e si evidenzia che i beni oggetto di esecuzione sono regolarmente accatastati; tuttavia, il sottoscritto, rispetto la planimetria catastale (*allegato n.3*) ha rilevato alcune incongruenze:

- Diversa distribuzione degli spazi interni, riguardante il vano wc, frazionato in wc e lavanderia, con conseguente realizzazione di muro separatore in forati e due aperture distinte;
- Chiusura, con forati, del collegamento interno tra salotto e disimpegno n.1;
- Trasformazione del vano lavanderia in wc e chiusura di una porta-finestra;
- Trasformazione da finestra a porta-finestra nel vano n.3.

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

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d2023b382902f0d101d4647fb3c914b

Si evidenzia inoltre che, analizzando l'atto di donazione del [redacted], in cui vengono descritte le consistenze degli immobili donati ed i rispettivi confini, la corte a piano terra, identificata oggi come sub n.12, ovvero "*corte bene comune non censibile a tutti i sub*" (*allegato n.3 – elaborato planimetrico del 2014, Figura 1-b*), viene descritta e donata come corte esclusiva dell'appartamento al piano terra, il sub 9; difatti, dall'analisi di un precedente elaborato planimetrico (*allegato n.3 - elaborato planimetrico del 1988, Figura 1-a*), la corte risultava esclusiva pertinenza dell'appartamento al piano terra (all'epoca sub 2), e l'accesso al vano scala era garantito dall'ex sub 7 (bene comune non censibile, con accesso da cancello carrabile, civico 50), confutando, tra l'altro, i confini descritti nell'atto di donazione stesso; in definitiva, ad oggi, si riscontra l'errata rappresentazione della consistenza della corte comune a piano terra (oggi sub 12), da rettificare.

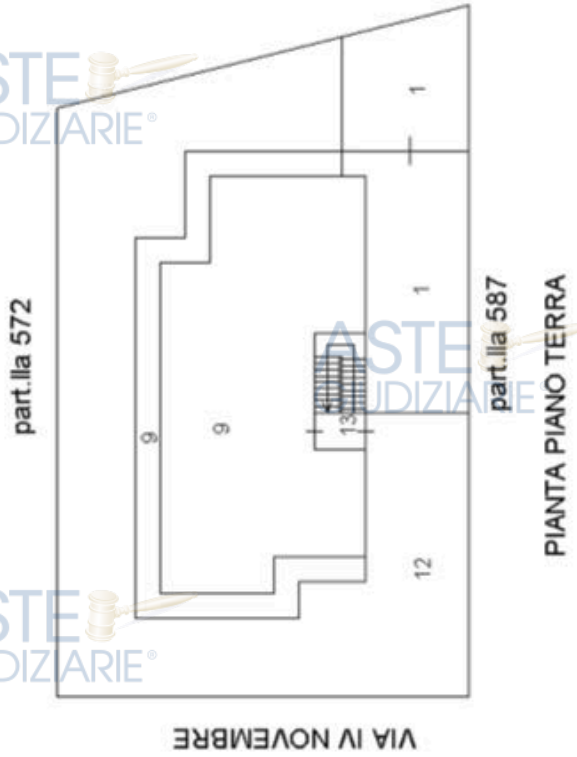


SUB. 1	PIANO TERRA GARAGE - CORTE
SUB. 2	PIANO TERRA APPARTAMENTO - CORTE
SUB. 3	PIANO PRIMO APPARTAMENTO in corso di costruzione
SUB. 4	PIANO PRIMO APPARTAMENTO
SUB. 5	PIANO SECONDO APPARTAMENTO
SUB. 6	PIANO SECONDO APPARTAMENTO
SUB. 7	BENE COMUNE NON CENSIBILE DAL SUB. 1 AL SUB. 6 - INGRESSO
SUB. 8	BENE COMUNE NON CENSIBILE DAL SUB. 2 AL SUB. 6 - SCALA

a

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

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d2023b389809fd1014d47fb3c914b



Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
MASCALUCIA			15	567			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	VIA IV NOVEMBRE	50	T			GARAGE CON CORTE ESCLUSIVA	
2						SOPPRESSO	
3						SOPPRESSO	
4						SOPPRESSO	
5						SOPPRESSO	
6						SOPPRESSO	
7						SOPPRESSO	
8						SOPPRESSO	
9	VIA IV NOVEMBRE	50	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA	
10	VIA IV NOVEMBRE	50	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
11						SOPPRESSO	
12	VIA IV NOVEMBRE	50	T			CORTE BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB	
13	VIA IV NOVEMBRE	50	T-1 2			SCALA BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 9-10-14-15	
14	VIA IV NOVEMBRE	50	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
15	VIA IV NOVEMBRE	50	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
16	VIA IV NOVEMBRE	50	2			ANDRONE BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 14-15	

b

Figura 1 – Confronto tra elaborato planimetrico del 1988 (a) e del 2014 (b)

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

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d0023b389809fd1014464f7b3c914b

Inoltre, analizzando la visura storica dell'immobile pignorato, si denota tale dicitura:

"VARIAZIONE del 14/04/2003 protocollo n. 150670 in atti dal 14/04/2003 FRAZIONAMENTO E FUSIONE - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 3436.1/2003";

il sottoscritto ha pertanto avanzato richiesta per la visione della busta catastale presso l'agenzia del territorio di Catania, al fine di poter analizzare l'evoluzione storica catastale dell'immobile stesso.

Dall'analisi dei documenti presenti nella busta catastale, è emerso che in origine l'immobile pignorato posto al primo piano della palazzina, era suddiviso in due appartamenti (originari sub 3 e sub 4), con ingresso indipendente da pianerottolo su vano scala comune (originario sub 8); in seguito è stato quindi effettuato:

- un frazionamento del vano scala, scorporando il pianerottolo esistente ed inglobandolo alla superficie dell'appartamento
- una fusione tra il pianerottolo, di cui sopra, ed i due appartamenti (ex sub 3 e sub 4), componendo quindi l'odierno appartamento, censito come sub 10.

Si riporta la planimetria dello stato di fatto dell'immobile nell'*allegato n.6*.

3.4 Destinazione urbanistica

Quesito h

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

Per quanto attiene l'immobile in questione, adibito ad uso residenziale con relative pertinenze, non è stato necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica.

3.5 Regolarità urbanistica

Quesito i

Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico- edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

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

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d023b382909fd1101d4647fb3c914b

Quesito j

Verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6°comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , 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. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Mascalucia (CT), risulta che il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato realizzato giusta Licenza edilizia del 01/03/1971 pratica n.328/70 e successiva variante del 31/05/1979; risulta rilasciata, ad oggi, autorizzazione di abitabilità n.24/70 del 20/05/1985 per il solo piano terra in quanto, alla data di ispezione sanitaria (25/05/1981), il fabbricato risultava ultimato nel solo piano terra; a detta del tecnico comunale, non sussistono vincoli ostativi al rilascio della stessa per i piani superiori, purché si abbia la regolarità urbanistica e catastale degli stessi.

Come già evidenziato al "quesito g", alla data del sopralluogo sono emerse diverse incongruenze con la planimetria catastale. Analizzando inoltre gli elaborati grafici del progetto richiesti dal sottoscritto (*allegato n.5*), sono emerse ulteriori incongruenze, ed in particolare:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni, riguardante la parte centrale dell'immobile (cucina, bagni, lavanderia e stanze da letto), con demolizione di tramezzi non portanti;
2. La mancata realizzazione di due finestre nel salone o chiusura delle stesse e trasformazione di porta-finestra in finestra;
3. La trasformazione di una porta-finestra in finestra, nell'attuale cucina;
4. La mancata realizzazione di una porta-finestra nel vano 3 e la trasformazione di una finestra in porta-finestra nello stesso vano;
5. Diversa realizzazione dei balconi lato Nord-Est e Sud-Ovest, con minore superficie realizzata;

Per tali opere non sono state reperite pratiche edilizie per la realizzazione/regolarizzazione; le stesse si configurano pertanto come non in regola ma regolarizzabili mediante:

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

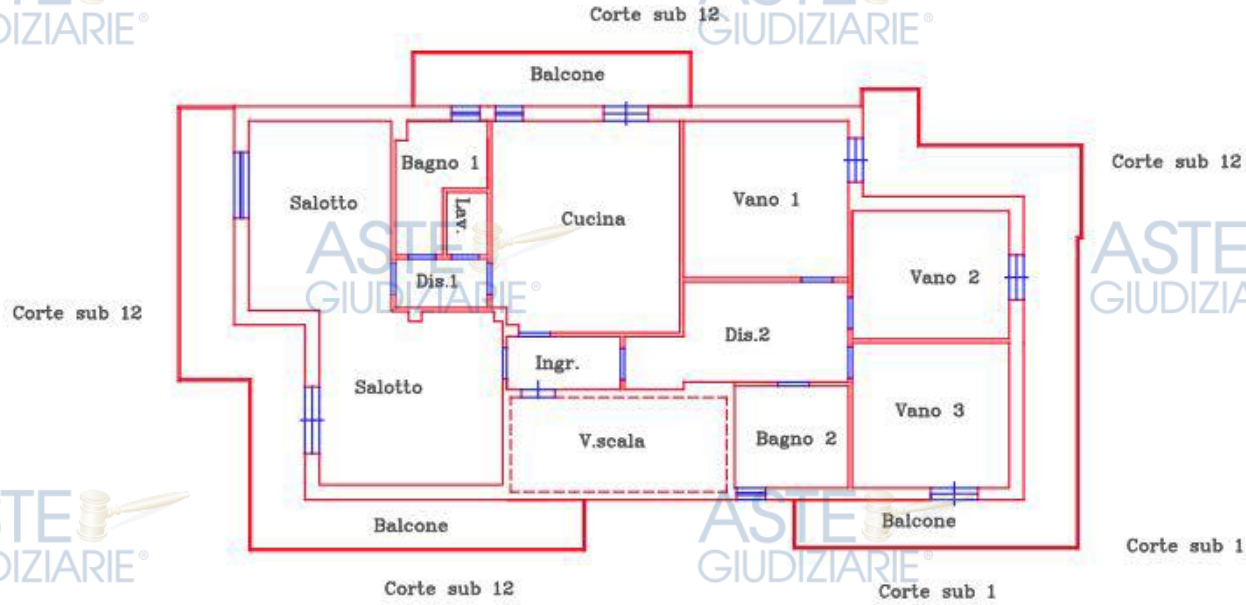
Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d2023b382809fd1101d4647fb3c914b

- Ottenimento del nulla-osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA per ciò che riguarda le modifiche esterne; in caso negativo procedere al ripristino dei luoghi come da progetto;
- Deposito pratica urbanistica in sanatoria per la regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni, il frazionamento e la fusione, con sanzione amministrativa minima per opere già eseguite pari a **1.000,00 €;**
- Pratica catastale per aggiornamento planimetria ed elaborato planimetrico;

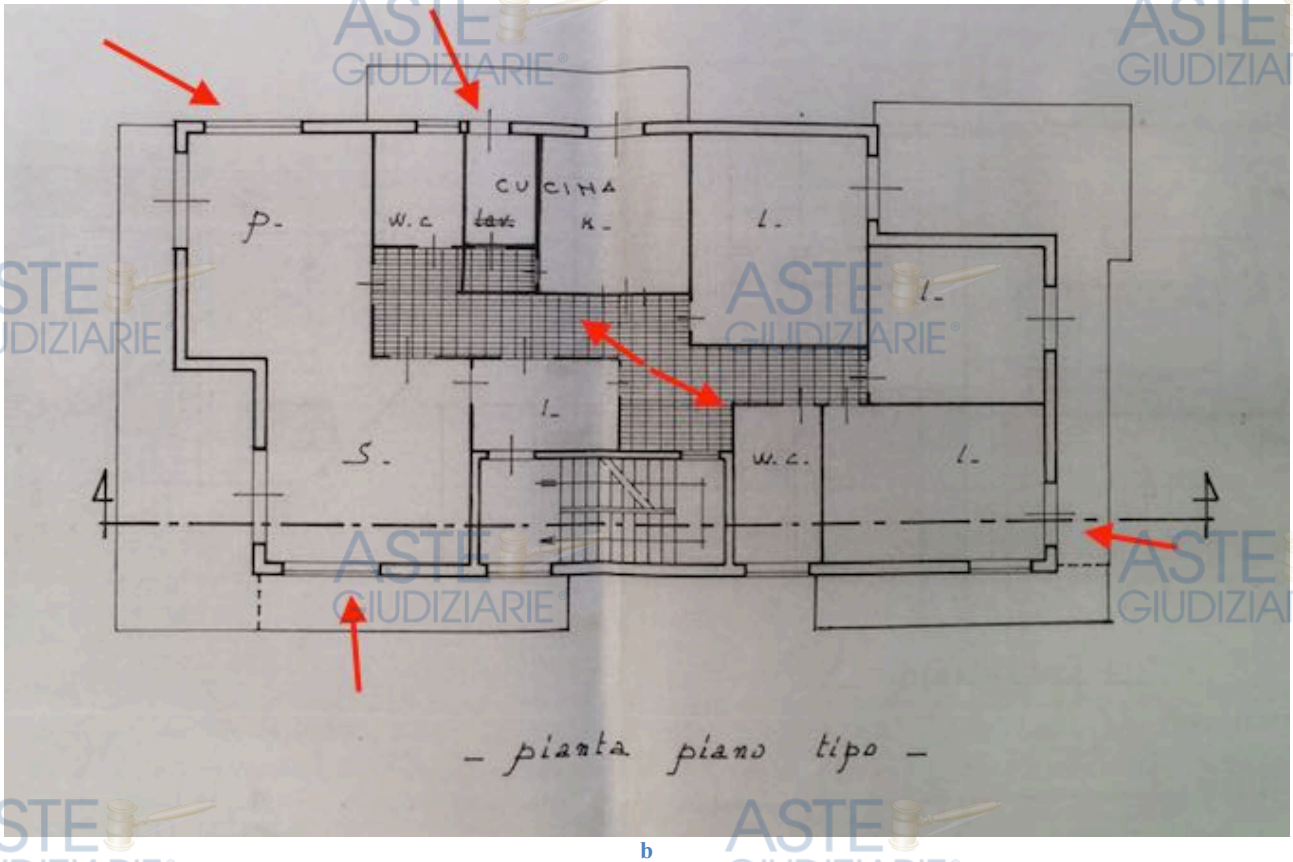
Si stimano pertanto oneri di regolarizzazione minimi pari a circa **3.000,00 €**.

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

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d2033b382892f04191d46d7fb3c914b



a



b

Figura 2 - Confronto tra Stato di fatto (a) e planimetria di progetto (b); in evidenza le aree difformi

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

3.6 Vincoli ed oneri

Dall'analisi degli atti di provenienza, gli immobili non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

3.7 Disponibilità dei beni

Quesito k

Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.

Al momento dell'accesso ai luoghi da parte del CTU l'immobile risultava occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

4. Descrizione immobile

Quesito l

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 alloro adeguamento;

4.1 Descrizione sintetica degli immobili

Inquadramento territoriale immobile sito in Mascalucia (CT)

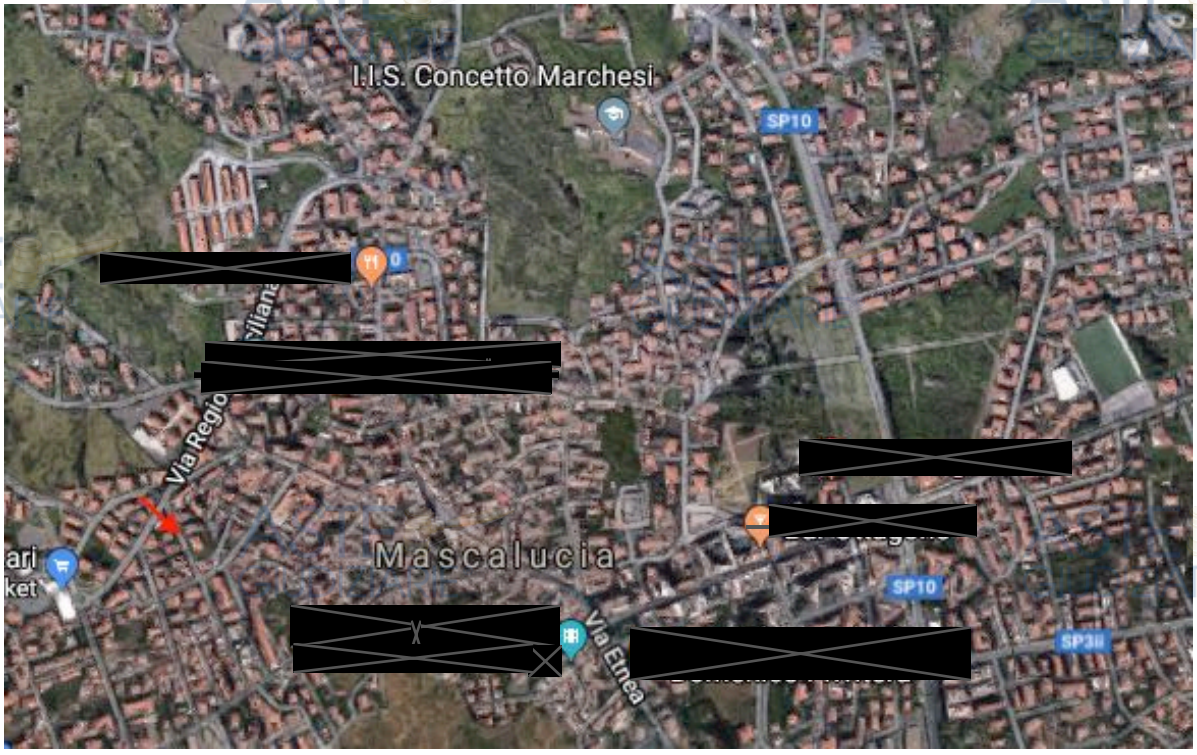
Il bene oggetto di pignoramento, è ubicato nella zona Ovest del Comune di Mascalucia (CT), precisamente in Via IV Novembre n.50. La zona è caratterizzata da alta densità abitativa; sono infatti presenti diverse abitazioni, in gran parte in condominio, anche di recente costruzione. La zona risulta apprezzata poiché di facile accesso, buona possibilità di parcheggio libero, buona presenza di verde e localizzazione lontana dalla confusione e dal traffico veicolare.

Servizi ed uffici pubblici sono a distanza pedonale, come anche le attività commerciali.

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

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d2023b382909fd4101d4647fb3c914b





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

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d2033b382892f04191d46d7fb3c914b

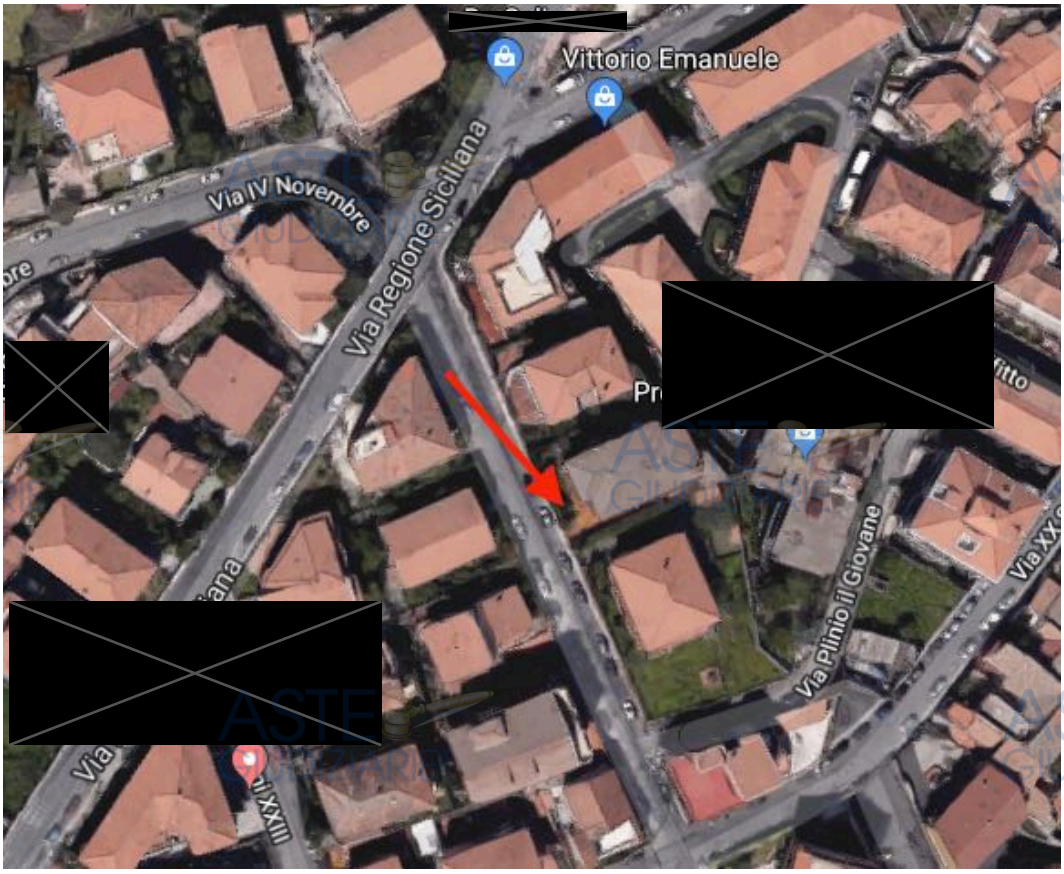


Figura 3 – Inquadramento territoriale

Descrizione dell'immobile

L'immobile in oggetto, ubicato in Mascalucia, Via IV Novembre n.50, è costituito da un appartamento posto al piano primo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra.

L'accesso al fabbricato avviene tramite cancello carrabile su Via IV Novembre, che permette l'ingresso alla corte comune al piano terra, dalla quale è possibile raggiungere l'ingresso al vano scala; quest'ultimo rifinito con scala in marmo bianco e ringhiera in ferro color nero.

- *Struttura*

La realizzazione dell'edificio è avvenuta con variante del 1979, pertanto **con criteri non antisismici**. Il fabbricato è composto da un piano terra, un piano primo ed un piano secondo.

L'edificio poggia su fondazioni in c.a, con funzione portante assolta da elementi trave-pilastro, realizzati in c.a. Sulle travi poggiano i solai. Le tramezzature interne sono realizzate con mattoni forati. L'immobile in questione, presenta visuale soggetta ad introspezione diretta di altri fabbricati in tutte le zone.

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

- *Finiture esterne*

Esternamente il fabbricato risulta rifinito con tonachina color grigio ed angoli rifiniti con mattoncini color cotto; alcune parti di facciata sono rifinite con mattonelle in cotto.

L'illuminazione esterna è presente con applique poste sulle pareti e qualche lampioncino posizionato nella corte al piano terra.

L'immobile è dotato di tre balconi, quello più ad Ovest di circa 28,00 m^2, a Nord di circa 10,00 m^2 e ad Est di circa 30,00 m^2, tutti rifiniti con piastrelle tipiche per esterni color marrone chiaro e ringhiera in ferro color arancio.

Nel complesso il fabbricato, valutando anche i materiali usati, presenta discrete rifiniture esterne.

- *Distribuzione e finitura interna*

Dalla porta situata sul vano scala, si accede ad un ingresso di circa 3,90 m^2 con pareti rifinite con pittura color rosa e pavimentazione costituita da mattonelle in gres porcellanato color ghiaccio; la pavimentazione negli altri ambienti è realizzata a tappeto con mattonelle lucide color grigio chiaro e zoccoletto color nero, esclusi bagni e lavanderia; dall'ingresso è possibile accedere:

- verso Ovest, ad un salotto di circa 38,20 m^2, con finestra e porta-finestra prospicienti il balcone lato Ovest e pareti rifinite con pittura color rosa chiaro;
- verso Nord, ad una cucina di circa 25,60 m^2, con finestra e porta-finestra prospicienti il balcone lato Nord, pareti rifinite con pittura color tiffany ed angolo cottura rivestito con piastrelle color bianco;
- ad un corridoio di circa 12,80 m^2, che disimpegna gli ambienti nella zona Est dell'appartamento, con pareti rifinite con pittura color rosa chiaro.

Nella zona Ovest dell'immobile, è inoltre presente un disimpegno di circa 2,90 m^2, con pareti rifinite con pittura color tiffany, accessibile sia dalla cucina che dal salotto, che permette l'accesso:

- tramite modesto gradino, al bagno n.1 di circa 6,00 m^2, con servizi, vasca e finestra prospiciente il balcone lato Nord, pavimentazione e pareti rivestite con mattonelle lucide color grigio chiaro fino ad un'altezza di circa 2,00 m;
- ad una lavanderia di circa 1,70 m^2, con finestra prospiciente il bagno n.1, pavimentazione e pareti rivestite da mattonelle lucide color grigio chiaro fino ad un'altezza di circa 2,00 m.

Dal corridoio lato Est dell'immobile, è invece possibile accedere:

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

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d2023b382909fd4101d4647fb3c914b

- al vano n.1 di circa 16,80 m^2, con porta-finestra prospiciente il balcone lato Est, e pareti rifinite con pittura color rosa chiaro e rosa evidenziatore;
- al vano n.2 di circa 13,00 m^2, con porta-finestra prospiciente il balcone lato Est, e pareti rifinite con pittura color bianco; lo stesso vano risultava adibito a ripostiglio;
- al vano n.3 di circa 14,80 m^2, con porta-finestra prospiciente il balcone lato Est, e pareti rifinite con pittura color celeste;
- tramite modesto gradino, al bagno n.2 di circa 7,50 m^2, con servizi, piatto doccia e finestra prospiciente la zona Sud del fabbricato, pavimentazione e pareti rivestite con mattonelle color beige chiaro e scuro, fino ad un'altezza di circa 2,00m, oltre doppio lavabo in muratura rivestito con piastrelle color beige.

Tutti gli infissi esterni sono in alluminio color panna, dotati di persiane in legno, da ripitturare. Gli infissi interni sono in legno di buona fattura, in stile classico color mogano; alcuni di essi presentano parti a vetrata.

L'altezza interna è pari a circa 3,00 m. La superficie interna utile totale è pari a circa 143,20 m^2.

- *Impianti Tecnologici*

Non sono presenti impianti tecnologici particolari. L'impianto elettrico risulta sottotraccia ed in buono stato di manutenzione, così come l'impianto idraulico.

E' presente l'impianto di riscaldamento a metano con radiatori in alluminio posti in tutti gli ambienti dell'appartamento.

E' inoltre presente l'impianto antifurto con sensori ad infrarossi.

- *Manutenzione*

L'immobile, complessivamente, è buono stato di manutenzione; le uniche opere necessarie riguardano le rifiniture esterne (facciata) e le persiane in legno, da riprendere.

4.2 Consistenza commerciale

4.2.1 Criteri di misurazione della consistenza

Per la determinazione della superficie lorda ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguaglio indicati dalla stessa normativa cui fa riferimento lo stesso Osservatorio Immobiliare e cioè il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo", oltre alle norme UNI EN 10750 e successiva UNI EN 15773 ove applicabili; pertanto la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

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

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d2023b382802fd1101d4647fb3c914b

- Per intero la superficie lorda principale/residenziale dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- La superficie residenziale dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'immobile dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili è computata in misura del 50%, se comunicanti con i vani principali, ovvero in misura del 25% se non comunicanti;
- La superficie dei balconi e delle terrazze in misura del 30% fino a 25 m^2, nella misura del 10% per la quota eccedente 25 m^2 se comunicanti; in misura del 15% fino a 25 m^2 e del 5% per la quota eccedente 25 m^2 se non comunicanti;
- La superficie del terreno in misura del 10%, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, la parte eccedente in misura del 2%.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

4.2.2 Consistenza superficie commerciale

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati, si riportano le consistenze calcolate attraverso le misurazioni dirette in loco.

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m^2	COEFF.	SUP.COMME. m^2	COND.MANUTENTIVE
Appartamento	Superficie lorda residenziale	167	1	167	Buone
	Balconi	68	0.3<25mq 0.1>25mq	11,8	Discrete
	Totale	**235**		**178,8**	
	Totale Superficie Commerciale			**179**	

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

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d0923b389809fd1014464f7b3e914b

Parte II – Processo di valutazione degli immobili

Quesito m

Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; 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;

5. Scopo della stima

Scopo della presente attività estimativa è individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra meglio descritto come dal quesito del verbale di conferimento incarico. La stima dell'immobile, viene effettuata a partire dalle seguenti ipotesi:

- Il bene oggetto di valutazione si presenta come un bene unitario sotto l'aspetto della funzionalità.
- Il valore del bene oggetto di stima assume che l'immobile sia scambiato nello stato in cui si trova al momento della stima.
- **La valutazione dell'immobile è da considerarsi a corpo**, trattandosi di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate nelle copie delle planimetrie catastali e dei disegni di progetto, solo in parte verificate in loco, la valutazione dei beni è comunque da intendersi a corpo e non a misura anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e quindi eventuali variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

6. Criterio e metodologia estimativa

L'elaborazione della stima, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili nella fattispecie, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile e il più vicino possibile al valore congruo cioè al più probabile valore di mercato. Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore congruo o comunque commerciale dell'unità citata, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta. Gli aspetti economici sotto i quali può essere inquadrato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata. Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "*più probabile valore di mercato*" da determinarsi alla data attuale. La dottrina estimale indica per la determinazione di detto valore un procedimento avente per

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

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d2033b382892f04191d46d7fb3c914b

fondamento logico la comparazione, di tipo diretto o sintetico. Il procedimento diretto può trovare concreta attuazione secondo diversi procedimenti estimali, fra i quali appare logico privilegiare per il caso in esame, quello del "confronto" con il prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili.

Le analisi di mercato pertanto sono state indirizzate verso tutte quelle fonti informative capaci di fornire elementi utili alla formazione di tale scala, quali ad esempio dati storici riguardanti valutazioni o alienazioni effettuate in questa zona per immobili simili, offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate (pubblicazioni internet), listini di mercato ecc. I dati economici ricavati da questa diverse fonti sono stati poi opportunamente omogeneizzati, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi su ciascun dato elementare, al fine di adeguarli alle caratteristiche generali dell'immobile oggetto della stima.

Il processo di ponderazione dei prezzi, viene eseguito mediante coefficienti il cui valore può essere:

- minore di uno nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano inferiori al bene di riferimento
- maggiore di uno nel caso in cui il manufatto da stimare presenti caratteristiche superiori al bene di riferimento

l'effetto combinato di più coefficienti dà luogo al coefficiente di ponderazione sintetico (***Kglob***). Le caratteristiche che sono oggetto di ponderazione riguardano le caratteristiche posizionali estrinseche, che considerano la localizzazione dell'immobile, le caratteristiche posizionali intrinseche che considerano la panoramicità e vista di cui beneficia l'immobile.

Ed infine le caratteristiche intrinseche, che considerano la tipologia, lo stato manutentivo, le pertinenze ecc. I risultati di queste operazioni, sono stati infine confrontati e opportunamente mediati.

7. Determinazione del giudizio di stima

7.1 Procedimento sintetico comparativo

7.1.1 Appartamento sito in Mascalucia (CT)

Analisi di mercato:

- *Offerte di Vendita*

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

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d0923b382909fd1101d4647fb3c914b

Si rilevano n° 8 inserzioni di compravendita significativa di immobili in vendita in zona prossima all'immobile, focalizzata sul "segmento di mercato" dell'immobile oggetto di stima ricavando il valore unitario medio di 1.150,00 €/mq.

- *Agenzie immobiliari*

Dalle indagini eseguite presso gli operatori immobiliari, della zona, si è risaliti alla seguente quotazione immobiliare per la zona in esame :

Va = da 800 €/m^2 a 1.400 €/m^2

Dai valori sopra riportati si determina il valore medio di stima:

$$V_m = \frac{1.150 + 800 + 1.400}{3} = 1.117{,}00 \frac{€}{m^2}$$

Determinazione del valore unitario:

$\boldsymbol{V_m} = valore\ medio\ ricavato\ da\ indagini\ di\ mercato$

$\boldsymbol{V_{mp}} = V_m\ x\ Kglob = valore\ medio\ ponderato$

$\boldsymbol{V_{finale}} = V_{mp}\ x\ \ m^2$

con

Kglob = prodotto dei coefficienti correttivi in base alla specificità dell'immobile.

E' necessario ora valutare le condizioni intrinseche delle unità immobiliare, quali il grado di finitura, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'esposizione, la distribuzione interna, la dimensione nel contesto cittadino e la condizione dell'immobile

Parametri formativi del valore di mercato

I parametri fondamentali, di natura intrinseca ed estrinseca, che contribuiscono a formare il concreto valore vengono di seguito elencati e riportati nella tabella successiva:

- *parametro zonale*, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da una serie di caratteristiche quali l'ubicazione, l'utenza, la posizione;
- *parametro costruttivo*, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle caratteristiche strutturali, di finitura e dall'impiantistica;
- *parametro funzionale*, inteso nel senso della fruizione degli spazi interni ed esterni dell'immobile;
- *parametro urbanistico*, inteso nel senso del rispetto della normativa vigente;
- *parametro di trasformazione*, inteso nel senso di una potenzialità d'uso diversa;
- *parametro estetico – architettonico*, inteso nel senso di una qualificazione stilistica dell'immobile.

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

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d2023b382909fd1014d47fb2c914b

COEFFICIENTI CORRETTIVI IMMOBILE		
Comparazione di parametri zonali l'ubicazione zonale, la posizione del fabbricato, la panoramicità, l'aereazione, la luminosità, il soleggiamento, la funzionalità della rete viaria, le potenzialità dei servizi a varia connotazione di indispensabilità, di strutture tecnologiche esterne. Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale e medio di riferimento, può essere definito con applicazione di un coefficiente incrementale pari a	K_Z =	1,1
Comparazione di parametri costruttivi Strutturale: non sono presenti fenomeni di espulsione di copriferro; internamente all'immobile in esame non sono presenti fenomeni di umidità.Kc1 Di finitura: le caratteristiche di finitura considerate nella media possono essere trasposte in un coefficiente Kc2. Impiantistico: la presenza di impianti elettrici e idrici in buono stato, possono essere trasposti in un coefficiente pari a Kc3.	K_{C1}=	1
	K_{C2}=	1
	K_{C3}=	1
Comparazione di parametri funzionali In termini di razionale fruizione degli immobili, considerata la tipologia distributiva interna, le dimensioni dei vani e le dimensioni complessive, considerati gli spazi esterni, sembra equo considerare un coefficiente pari a Kf	K_F=	1,05
Comparazione di parametri di trasformazione Essendo l'immobile in questione tecnicamente divisibile in più unità indipendenti, considerate le dimensioni, la sua conformazione planimetrica e la sua distribuzione interna, ritenuta razionale, fanno considerare buona la sua utilizzazione odierna ma modificabile. si applica pertanto un coefficiente pari a:	K_T=	1,1
Comparazione di parametri urbanistici Definito dalla tipologia zonale consentita dalle Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune e dalle conseguenti proprietà edificatorie, sia in termini volumetria che di servizi annessi. Considerati i vincoli della zona e la sua lontananza dal centro della città. Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale di riferimento medio, può essere definito con applicazione di un coefficiente pari a	K_{URB}=	1
Comparazione di parametri architettonici lo sviluppo architettonico dell'immobile caratterizzato da elementi costruttivi e formali discretamente proporzionate e rifinite, fa ritenere equo l'applicazione di un coefficiente pari a	K_A=	1
Comparazione del parametro giuridico Inteso come adeguamento alle leggi 46/90 e successive(impianti tecnici), L. 64, (costruzione in zone sismiche), rispondenza catastale dello stato di fatto, leggi 1150/42 e 10/78 (licenze e concessioni edilizie) L.R. 37/85 e L. 47/85 , L. 494/96 e D.lgs. 626/94. Tenuto quindi conto che: - è stato edificato con licenzia edilizia in sanatoria, ma nè difforme - la planimetria catastale non rispecchia lo stato di fatto - è sprovvisto di abitabilità si applicherà un coefficiente pari a:	K_{GIUR}=	0,8
Comparazione di parametri conservativi e manutentivi Inteso come parametro di riferimento alla data di costruzione, allo stato di conservazione dello stesso, ai processi di carbonatazione delle armature ferrose, alle infiltrazioni di umidità ed alla risalita di questa. Tenendo conto	K_{CM}=	0,95

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

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d0023b382909fd4101d4647fb3c914b

dello stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile che necessita opere di ristrutturazione sono nella parte esterna, tenuto conto della vetustà dell'immobile, delle condizioni esterne dell'immobile sembra equo considerare un coefficiente pari a:		
Comparazione del parametro tecnologico: Inteso nel senso di qualificazione conferita all'immobile dalle utenze tecnologiche, alcune delle quali all'avanguardia, altre nella media. Il parametro in esame appare quindi, definibile, comparativamente ad un immobile ideale medio di riferimento, con applicazione di un coefficiente:	K_{TC}=	1
Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati scaturisce il coefficiente **Kglob** intrinseco dell'immobile che costituisce termine di comparazione globale delle caratteristiche dell'immobile in esame e quello di un immobile similare, dotato di qualità identificabili in termini di media statistica ed assunto quale riferimento ideale.	Kglob	
Kglob= K_z*K_{c1}*K_{c2}*K_{c3}*K_f*K_t*K_{urb}*K_a*K_{giur}*K_{cm}*K_{tc}	Kglob=	0,966

L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ha portato alla determinazione di un coefficiente *Kglob=0,966*, per cui si ha:

Valore medio unitario €/m^2	Valore medio ponderato €/m^2
1.117,00	1.079,00

Si ritiene che, tenuto conto anche dello scenario del mercato immobiliare attuale, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado di finiture, alla caratteristica architettonica e funzionali alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, considerato quanto espresso nei capitoli precedenti, nonché l'andamento attuale dei prezzi del mercato in generale e territoriale, si ritiene congruo adottare con criterio prudenziale il valore medio di riferimento pari a:

V_{mp} = 1.079,00 €/m^2

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima, arrotondato a cifra intera, per via sintetica dell'immobile, sia pari a:

$V_{finale,\ IMM}$ = 1.079,00 €/m^2 x 179,00 m^2 = **€ 193.141,00**

8 Formulazione del giudizio di stima

Il valore del compendio in euro è riportato nella successiva tabella; considerando inoltre gli oneri di regolarizzazione, quantificati al *paragrafo 3.5*, e tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per "*assenza di garanzia per vizi"*, il sottoscritto ritiene necessario operare un'ulteriore riduzione nel valore determinato, in misura del **10%** del valore sopra determinato, in quanto parte di riduzione del valore è già stata calcolata operando le opportune correzioni nel calcolo del coefficiente ***Kglob.***

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

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d2023b382802fd4101d4647fb3c914b

Pertanto il valore del bene oggetto del procedimento, arrotondato a cifra intera, sarà:

Quadro riassuntivo di stima					
Immobile	Valore medio stimato	Sottrazione spese regolarizzazione	Riduzione per assenza di garanzia per vizi		Valore finale
Appartamento	€ 193.141,00	€ 3.000,00	-10%	- € 19.014,10	**€ 171.100,00**

9 Considerazioni e piano di vendita

Quesito u

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

Quesito x

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

Quesito w

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

Nel caso in esame, trattasi di bene in piena proprietà pignorato per l'intero; pertanto, non è necessario effettuare un progetto di divisione. Si consiglia pertanto la vendita in un unico lotto.

Tuttavia, si evidenzia che il bene in oggetto, in base alla propria consistenza planimetrica, ben si presta per essere frazionato in due appartamenti distinti, così come originariamente progettato.

Lotto unico:

Piena proprietà di un appartamento sito in Mascalucia (CT), Via IV Novembre n.50, piano primo, in zona a ridosso del centro urbano. Ottimo il contesto abitativo, a distanza pedonale da

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

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d2023b382909fd1014d647fb3c914b

servizi, uffici pubblici ed attività commerciali; buon collegamento viario con le arterie stradali che portano alle zone centrali.

L'appartamento è composto da 4 vani e 7 accessori (ingresso, cucina, due bagni, lavanderia e due disimpegni), oltre tre balconi.

Buona la luminosità, per una superficie commerciale di 179,00 m^2; la superficie interna utile è pari a circa 143,20 m^2, con altezza pari a 3,00 m.

L'immobile è regolarmente accatastato; è difatti censito al Catasto Fabbricati al foglio 15, part.567 sub 10. Dal punto di vista urbanistico il fabbricato è stato edificato giusta licenza edilizia del 01/03/1971 pratica n.328/70 e successiva variante del 31/05/1979; risulta rilasciato, ad oggi, autorizzazione di abitabilità n.24/70 del 20/05/1985 per il solo piano terra in quanto, alla data di ispezione sanitaria (25/05/1981), il fabbricato risultava ultimato nel solo piano terra; a detta del tecnico comunale, non sussistono vincoli ostativi al rilascio della stessa per i piani superiori, purché si abbia la regolarità urbanistica e catastale degli stessi.

Analizzando le planimetrie catastali ed il progetto, sono emerse ulteriori incongruenze, ed in particolare:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni, riguardante la parte centrale dell'immobile (cucina, bagni, lavanderia e stanze da letto), con demolizione di tramezzi non portanti oltre ad esecuzione di frazionamento e fusione catastale;
2. La mancata realizzazione di due finestre nel salone o chiusura delle stesse e trasformazione di porta-finestra in finestra;
3. La trasformazione di una porta-finestra in finestra, nell'attuale cucina;
4. La mancata realizzazione di una porta-finestra nel vano 3 e la trasformazione di una finestra in porta-finestra nello stesso vano;
5. Diversa realizzazione dei balconi lato Nord-Est e Sud-Ovest, con minore superficie realizzata;

Per tali opere non sono state reperite pratiche edilizie per la realizzazione/regolarizzazione; le stesse si configurano pertanto come non in regola ma regolarizzabili mediante:

- Ottenimento del nulla-osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA per ciò che riguarda le modifiche esterne; in caso negativo si dovrà procedere al ripristino dei luoghi come da progetto;
- Deposito pratica urbanistica in sanatoria per la regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni, il frazionamento e la fusione, con sanzione amministrativa minima per opere già eseguite pari a **1.000,00 €;**

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

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d0923b389809fd1014464f4b3c914b

- Pratica catastale per aggiornamento planimetria ed elaborato planimetrico;

Si stimano pertanto oneri di regolarizzazione minimi pari a circa **3.000,00 €**.

L'immobile, complessivamente, è in buono stato di manutenzione; le sole opere necessarie riguardano le rifiniture esterne.

Valore a base d'asta del lotto unico:

***V_{finale}*= € 171.100,00 (diconsi euro centosettantunomilacento/00)**

10 Rilievo fotografico

Quesito v

Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.

Per quanto concerne la documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile pignorato, si riporta, su file RF allegato alla presente relazione, la documentazione fotografica in formato digitale, che riproduce lo stato di fatto attuale esterno ed interno dell' immobile pignorato (*allegato n.8*). Le planimetrie catastali, sono riportate invece nell'*allegato n.3.*

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

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d2033b382892f04191d46d7fb3c914b

Conclusioni

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti, si esprime il parere che, con riferimento alla data attuale, **il valore del compendio pignorato**, sia il seguente:

Quadro sinottico stima immobile			
Lotto	Tipologia	Descrizione	Valore di stima
Unico	Appartamento	Piena proprietà - N.C.E.U. foglio 15 part.567 sub 10	**€ 171.100,00**

Lotto unico:

Piena proprietà di un appartamento sito in Mascalucia (CT), Via IV Novembre n.50, piano primo, in zona a ridosso del centro urbano. Ottimo il contesto abitativo, a distanza pedonale da servizi, uffici pubblici ed attività commerciali; buon collegamento viario con le arterie stradali che portano alle zone centrali.

L'appartamento è composto da 4 vani e 7 accessori (ingresso, cucina, due bagni, lavanderia e due disimpegni), oltre tre balconi.

Buona la luminosità, per una superficie commerciale di 179,00 m^2; la superficie interna utile è pari a circa 143,20 m^2, con altezza pari a 3,00 m.

L'immobile è regolarmente accatastato; è difatti censito al Catasto Fabbricati al foglio 15, part.567 sub 10. Dal punto di vista urbanistico il fabbricato è stato edificato giusta licenza edilizia del 01/03/1971 pratica n.328/70 e successiva variante del 31/05/1979; risulta rilasciato, ad oggi, autorizzazione di abitabilità n.24/70 del 20/05/1985 per il solo piano terra in quanto, alla data di ispezione sanitaria (25/05/1981), il fabbricato risultava ultimato nel solo piano terra; a detta del tecnico comunale, non sussistono vincoli ostativi al rilascio della stessa per i piani superiori, purché si abbia la regolarità urbanistica e catastale degli stessi.

Analizzando le planimetrie catastali ed il progetto, sono emerse ulteriori incongruenze, ed in particolare:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni, riguardante la parte centrale dell'immobile (cucina, bagni, lavanderia e stanze da letto), con demolizione di tramezzi non portanti oltre ad esecuzione di frazionamento e fusione catastale;
2. La mancata realizzazione di due finestre nel salone o chiusura delle stesse e trasformazione di porta-finestra in finestra;
3. La trasformazione di una porta-finestra in finestra, nell'attuale cucina;
4. La mancata realizzazione di una porta-finestra nel vano 3 e la trasformazione di una finestra in porta-finestra nello stesso vano;

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

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d0023b382809fd1014d647fb3c914b

5. Diversa realizzazione dei balconi lato Nord-Est e Sud-Ovest, con minore superficie realizzata;

Per tali opere non sono state reperite pratiche edilizie per la realizzazione/regolarizzazione; le stesse si configurano pertanto come non in regola ma regolarizzabili mediante:

- Ottenimento del nulla-osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA per ciò che riguarda le modifiche esterne; in caso negativo si dovrà procedere al ripristino dei luoghi come da progetto;
- Deposito pratica urbanistica in sanatoria per la regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni, il frazionamento e la fusione, con sanzione amministrativa minima per opere già eseguite pari a **1.000,00 €;**
- Pratica catastale per aggiornamento planimetria ed elaborato planimetrico;

Si stimano pertanto oneri di regolarizzazione minimi pari a circa **3.000,00 €**.

L'immobile, complessivamente, è in buono stato di manutenzione; le sole opere necessarie riguardano le rifiniture esterne.

Valore a base d'asta del lotto unico:

***V_{finale}*= € 171.100,00 (diconsi euro centosettantunomilacento/00)**

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

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d2033b382892f04191d46d7fb3c914b

Ritenendo di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti, di avere espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato e di aver fornito al G.E. oltre alla stima, tutti i dati necessari alla vendita dell'immobile oggetto della presente perizia, lo scrivente C.T.U. Ing. Fabrizio Rosario Puglisi, rassegna la presente al giudizio dell'Ill.mo Sig. G.E. Dott. Francesco Lentano e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti in merito alla presente, ringraziando per la fiducia accordata.

Catania, 11 Maggio 2019.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Fabrizio Rosario Puglisi

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d2033b382892f04191d46d7fb3c914b

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

La presente Relazione Tecnica, per disposizione sul rispetto della privacy dei debitori esecutati è suddivisa in due distinti fascicoli contenenti le seguenti trattazioni:

Fascicolo A contenente:

• Relazione di consulenza tecnica

Fascicolo B contenente:

• Verbale di sopralluogo

• Comunicazione alle parti

• Dati dell'immobile

Si allegano inoltre separatamente ai fascicoli A e B

• Foglio contenente le generalità dei debitori esecutati

• Numero due CD contenenti i file relativi alla consulenza tecnica

• Nota spese e competenze del CTU.

Sono allegati alla presente e ne costituiscono parte integrante:

1. Comunicazione alle parti.
2. Verbale di sopralluogo.
3. Visure catastali, planimetrie catastali.
4. Relazione notarile e visure ipotecarie.
5. Stralcio progetto.
6. Planimetria degli immobili, stato di fatto.
7. Titoli di provenienza.
8. Rilievo fotografico su file RF.
9. Attestazione di avvenuto invio della Relazione Tecnica alle parti.

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

Firmato Da: PUGLISI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d2033b382892f04191d46d7fb3c914b