



TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Giudice Dott. ssa C. Delfa

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Proc. Esecutiva Immobiliare N. 718/2018 R.G.

Promossa da: *IFIS NPL SERVICING S.P.A.*

Elenco elaborati:

- ✓ **Consulenza Tecnica d'Ufficio**
- ✓ *Allegati*
- ✓ *Parcella onorario e spese*

Paternò, lì 05/04/2023

Studio di ingegneria

	Ing. Maria Antonella Longo Via Circumvallazione, 525 95047 Paternò (CT) Tel. 320/4858576	
--	---	--

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Giudice Dott.ssa C. Delfa

**Relazione Tecnica d'Ufficio del C.T.U. Dott. Ing. Maria Antonella Longo nella
proc. Esecutiva immobiliare n. 718/2018 R.G. promossa da IFIS NPL SERVICING
S.P.A.**

INDICE

PREMESSA	3
<u>RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO:</u>	
QUESITO A)	9
QUESITI B)	11
QUESITI C)	11
QUESITO D)	12
QUESITI E) E F)	14
QUESITO G)	16
QUESITI I), J), K), L)	17
QUESITI M),N),O),P)	21
QUESITO Q)	21
QUESITI R),S),T)	21
QUESITO U)	27
QUESITO V)	27
QUESITI W),X)	27
CONCLUSIONI	28

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 DPR 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 costo 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 state 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 in opponibili all'acquirente;

o. verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene

del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

p. accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o 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 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.);

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 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 ciascun immobile**, procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro

PREMESSA

Con riferimento alla procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 718/2018 R.G., il Giudice Dott.ssa C. Delfa nominava la sottoscritta dott. Ing. Maria Antonella Longo iscritta al n. A5174 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania e al n. 1407 dell'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Catania, C.T.U. nella procedura di cui in oggetto, con il 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**, 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 di 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;

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, la 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 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 MOD 1 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.*

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 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 del valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il CTU dovrà tener conto del concetto legale di "incomodata 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 precedente".

Il G.E. concedeva alla scrivente giorni 90 dal giuramento di incarico, per il deposito della relazione peritale; inoltre, fissava la data del 02/05/2023 per la determinazione delle modalità di vendita successivamente al deposito della relazione.

L'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per il giorno 07/02/2023, ore 10:30, a seguito di avviso con raccomandata A.R. spedita agli esecutati in data 24/01/2023 e a mezzo p.e.c. alla parte procedente in data 24/01/2023.

Nella data stabilita la scrivente si è recata in Catania, Via della Lava n. 15, dove hanno avuto inizio le operazioni peritali di sopralluogo alla presenza, oltre del sottoscritto CTU, della parte esecutata e del custode giudiziario. *(Vedasi Verbale di sopralluogo allegato D).*

Esaminati gli atti e i documenti il sottoscritto C.T.U. ha reperito tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito, allegando la documentazione

fotografica (all. B), redigendo altresì le planimetrie dei fabbricati oggetto di esecuzione (all. C), richiedendo le visure catastali, planimetria catastali (all. A); visure ipotecarie (all. F), e titolo di proprietà (all. E).

Durante tale sopralluogo sono stati raccolti tutti quegli elementi ritenuti utili allo svolgimento del mandato; nell'occasione è stato effettuato un dettagliato rilievo dei luoghi oggetto di causa.

Si fa, altresì, notare che nel corso dell'espletamento dell'incarico peritale, oltre alle indagini svolte in occasione del sopralluogo eseguito, il C.T.U. ha effettuato l'esame degli atti istruttori nonché dei documenti acquisiti presso l'*Agenzia del Territorio*.

Nel seguito si riportano le risposte ai quesiti rispettando la sequenza come da mandato conferito.

Quesito a)

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione indicata nell'atto di pignoramento, allegato al fascicolo di Esecuzione, sono costituite da:

“1) foglio 69, part. 32430, sub. 5 (ex Particella 19008, sub. 5), categoria A/4, piano 2, vani 3,5, superficie catastale mq. 55;

1) foglio 69, part. 32430, sub. 6 (ex Particella 19008, sub. 6), categoria A/4, piano 2, vani 3,5, superficie catastale mq. 47”.

Unità immobiliare sita in Catania, Via della Lava n. 15, piano secondo sub. 5.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, indicata in catasto con particella 32430 sub. 5 con accesso diretto dal civico 15, tramite vano scala, da via della Lava in Catania, ubicata al piano secondo, fa parte di un fabbricato multipiano che si articola su tre elevazioni fuori terra, oltre terrazzo di copertura; l'edificio è realizzato con struttura mista in muratura e cemento armato.

Suddetta unità oggetto di esecuzione, sita al piano secondo, con ingresso da pianerottolo comune all'attiguo subalterno 6, si compone di cucina-soggiorno (21,16 mq), corridoio (2,92 mq), bagno (5,85 mq), letto (17,18 mq), per una superficie complessiva netta di circa 47,00 mq con un'altezza utile dei locali letto, corridoio e bagno è di 2,70 m mentre nel locale bagno è di 2,40 m.

L'unità immobiliare, destinata ad abitazione, versa in un buono stato conservativo e risulta dotata di impianto idrico ed elettrico, le finiture sono realizzate con pavimenti in ceramica; il bagno è rifinito con pavimento e rivestimento delle pareti in ceramica. La porta d'ingresso è in legno, le porte interne sono in legno e gli infissi esterni in alluminio.

Unità immobiliare sita in Catania, Via della Lava n. 15, piano secondo sub. 6.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, indicata in catasto con particella 32430 sub. 6 con accesso diretto dal civico 15, tramite vano scala, da via della Lava in Catania, ubicata al piano secondo, fa parte del medesimo fabbricato prima descritto.

Suddetta unità oggetto di esecuzione, sita al piano secondo, con ingresso da pianerottolo comune all'attiguo subalterno 5, si compone di cucina-soggiorno (17,51 mq), corridoio (2,47 mq), bagno (6,10 mq), letto (13,17 mq), per una superficie complessiva netta di circa 39,00 mq con un'altezza utile dei locali letto, corridoio e bagno di 2,70 m.

L'unità immobiliare, destinata ad abitazione, versa in un buono stato conservativo e risulta dotata di impianto idrico ed elettrico, le finiture sono realizzate con pavimenti in ceramica; il bagno è rifinito con pavimento e rivestimento delle pareti in ceramica. La porta d'ingresso è in legno, le porte interne sono in legno e gli infissi esterni in alluminio.

Quesito b)

In riferimento alla identificazione dei dati catastali degli immobili, come si evince dalle visure catastali, essi sono individuati al N.C.E.U. del Comune di Catania in ditta al debitore [REDACTED], al foglio 69 part. 32430 (ex 19008), sub 5, categoria A/4, classe 5, superficie catastale 55 mq, superficie totale aree scoperte 55 mq, vani 3,5, rispettivamente per nuda proprietà 1/2 ciascuno e al debitore [REDACTED] per diritto di usufrutto; in ditta al debitore [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], al foglio 69 part. 32430 (ex 19008), sub 6, categoria A/4, classe 5, superficie catastale 47 mq, superficie totale aree scoperte 47 mq, vani 3,5, rispettivamente per nuda proprietà 1/2 ciascuno e al debitore [REDACTED] [REDACTED] per diritto di usufrutto;

Gli immobili, ubicati al piano secondo, risultano attigui sul lato Nord e confinanti ad Ovest con Via della Lava, ad Est con proprietà [REDACTED] a Sud con proprietà [REDACTED], o aventi causa, salvo altri attuali confini.

Quesito c)

Le unità immobiliari individuate al N.C.E.U. del Comune di Catania, al foglio 69 part. 32430, sub 5 e sub 6, piano secondo, risultano, in nuda proprietà agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] rispettivamente nella misura di $\frac{1}{2}$. Si riferisce che, come si evince dalle dichiarazioni riportate in seno all'atto di proprietà, alla data dell'atto di *Donazione* del 09/02/2007, il debitore esecutato era coniugato in regime di separazione dei beni e che la parte esecutata donatrice [REDACTED] si riservava il diritto di usufrutto (*Vedasi Allegato E*).

Quesito d)

Dalla certificazione notarile allegata al fascicolo di esecuzione alla emerge che le proprietà delle unità immobiliari in oggetto sono pervenute ai debitori esegutati [redacted] per atto di *Donazione* del 09/02/2007 da parte di [redacted] i rogiti del dott. Giorgio Licciardello, notaio in Catania, Rep. N. 65189, raccolta n. 20486, registrato a Catania in data 16/02/2007 al n. 355/IV.

Come si evince dalla relazione notarile alla data del 11/09/2018 la storia del dominio ventennale, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione indicati al foglio 69, particella 32430, sub. 5 e sub. 6, sono state rilevate le seguenti provenienze e formalità:

"...Formalità nn. 12902 R.G. e 7839 R.P. del 22/02/2007

A FAVORE: [redacted] a Catania il [redacted]

[redacted] nato a Catania il [redacted]

CONTRO: [redacted] nata a Catania il 28 [redacted]

Con la quale, con atto di donazione accettata, per Notar Licciardello Giorgio del 09/02/2007, [redacted] dona il diritto di nuda proprietà per la quota di ½ ciascuno, a [redacted] come sopra generalizzati, sugli immobili siti in Catania, via della Lava n. 15, e precisamente:

- *Fabbricato, categoria A/4, vani 3,5, riportato in N.C.E.U. al foglio 69, particella 19008, subalterno 5*
- *Fabbricato, categoria A/4, vani 3,5, riportato in N.C.E.U. al foglio 69, particella 19008, subalterno 6*

"...Formalità nn. 47124 R.G. e 27790 R.P. 11/07/2006

A FAVORE: [redacted] nata a Catania il [redacted]

CONTRO: [REDACTED] nato a Catania il [REDACTED]

Con la quale, con atto di compravendita, per Notar Licciardello Giorgio del 07/07/2006 [REDACTED] acquista da [REDACTED] entrambi, come sopra generalizzati, gli immobili siti in Catania, via della Lava n. 15, e precisamente:

- Fabbricato, categoria A/4, vani 3,5, riportato in N.C.E.U. al foglio 69, particella 19008, subalterno 6, per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni.

Al venditore pervenne in virtù di atto di donazione per Notaio Caminito del 09/05/1977, registrato a Catania in data 30/05/1977, al n. 8623, trascritto al n. 2430 per la nuda proprietà, da [REDACTED] usufruttuaria, consolidatosi con il decesso della de cuius in data 19/09/1983.

“...Formalità nn. 47123 R.G. e 27789 R.P. 11/07/2006

A FAVORE: [REDACTED] nata a Catania il 28 [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED] nato a Catania il [REDACTED]

Con la quale, con atto di compravendita, per Notar Licciardello Giorgio del 07/07/2006 [REDACTED] acquista da [REDACTED] entrambi, come sopra generalizzati, gli immobili siti in Catania, via della Lava n. 15, e precisamente:

- Fabbricato, categoria A/4, vani 3,5, riportato in N.C.E.U. al foglio 69, particella 19008, subalterno 5, per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni.

Al venditore pervenne in virtù con atto di compravendita per Notaio Fragomeni Carlo del 07/04/1981, trascritto il 07/05/1981, ai nn. 16745/13551, da parte di [REDACTED] il 22/03/1908, per l'usufrutto [REDACTED] [REDACTED] 0, per la nuda proprietà”.

Quesito e)

Dagli accertamenti condotti dalla scrivente si riferisce che la documentazione prodotta in atti è sufficiente all'espletamento del mandato pertanto non risulta necessaria una eventuale integrazione da parte del creditore.

Quesito f)

Ipotecche e pignoramenti inerenti all'unità immobiliare sita in Catania (CT), Via della Lava n. 15, sub. 5, piano secondo.

- *TRASCRIZIONE* del 25/07/2018 - Registro Particolare 22007 Registro Generale 29447 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO TRIBUNALE Repertorio 6557del 26/06/2018.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

(vedasi allegato F).

Ipotecche e pignoramenti inerenti all'unità immobiliare sita in Catania (CT), Via della Lava n. 15, sub. 6, piano secondo.

- *TRASCRIZIONE* del 25/07/2018 - Registro Particolare 22007 Registro Generale 29447 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO TRIBUNALE Repertorio 6557del 26/06/2018.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

(vedasi allegato F).

*Ipoteche, iscrizioni, trascrizioni e pignoramenti inerenti al debitore esecutato
Lanzafame Francesco*

- *ISCRIZIONE CONTRO* del 11/07/2006 - Registro Particolare 13645 Registro Generale 47125 Pubblico Ufficiale LICCIARDELLO GIORGIO Repertorio 64531/20008 del 07/07/2006.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da *CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO*

Immobili siti in CATANIA (CT)

SOGGETTO DEBITORE

- *TRASCRIZIONE CONTRO* del 22/02/2007 - Registro Particolare 7839 Registro Generale 12902 Pubblico Ufficiale LICCIARDELLO GIORGIO Repertorio 65189 del 09/02/2007.

ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA

Immobili siti in CATANIA (CT)

SOGGETTO DONANTE

TRASCRIZIONE CONTRO del 22/02/2007 - Registro Particolare 7840 Registro Generale 12903 Pubblico Ufficiale LICCIARDELLO GIORGIO Repertorio 65189 del 09/02/2007.

ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Immobili siti in CATANIA (CT)

- *TRASCRIZIONE CONTRO* del 25/07/2018 - Registro Particolare 22007 Registro Generale 29447 Pubblico Ufficiale CORTE DI APPELLO TRIBUNALE Repertorio 6557 del 26/06/2018.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CATANIA (CT)

(vedasi allegato F).

Ipotecche, iscrizioni, trascrizioni e pignoramenti inerenti al debitore esecutato


- *TRASCRIZIONE CONTRO* del 25/07/2018 - Registro Particolare 22007
Registro Generale 29447 Pubblico Ufficiale CORTE DI APPELLO TRIBUNALE
Repertorio 6557 del 26/06/2018.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CATANIA (CT)

(vedasi allegato F).

Ipotecche, iscrizioni, trascrizioni e pignoramenti inerenti al debitore esecutato

Lanzafame Giovanni Francesco

- *TRASCRIZIONE CONTRO* del 25/07/2018 - Registro Particolare 22007
Registro Generale 29447 Pubblico Ufficiale CORTE DI APPELLO TRIBUNALE
Repertorio 6557 del 26/06/2018.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CATANIA (CT)

(vedasi allegato F).

Quesito g)

I dati catastali corrispondono con quelli dell'atto di pignoramento sia nella visura
che nella planimetria catastale.

Quesiti i), j), k), l)

Unità immobiliare sita in Catania, Via della Lava n. 15, piano secondo sub. 5 e sub. 6.

Il CTU effettuava richiesta di accesso in atti in data 23/02/2023, indirizzata all'archivio storico del comune di Catania al fine di prendere visione e rilascio copie di eventuali progetti riguardanti la costruzione dell'immobile *de quo*, allegando alla richiesta stessa, ai fini della ricerca, le planimetrie del fabbricato oggetto di esecuzione contenente i nominativi dei proprietari nonché i dati catastali e l'ubicazione dell'immobile; con lettera di riscontro, l'ufficio competente riferiva che con i dati inseriti nella richiesta, contenenti i riferimenti in possesso del CTU acquisiti dalla documentazione allegata in atti, non era possibile individuare alcuna pratica edilizia riguardante le unità immobiliari oggetto di esecuzione (*Vedasi Allegato G*).

Dalla documentazione acquisita dalla scrivente ed in particolare dall'atto di donazione del 09/02/2007 ai rogiti del dott. Giorgio Licciardello, notaio in Catania, Rep. N. 65189, raccolta n. 20486, registrato a Catania in data 16/02/2007 al N. 355/IV, emerge che: *"Il donante ai sensi e per gli effetti della normativa edilizia dichiara che l'edificio di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato realizzato in data anteriore al 1.9.1967 in conformità allo strumento urbanistico al tempo vigente"*. (*Vedasi allegato E*)

Dal confronto delle planimetrie catastali di progetto e le planimetrie dello stato dei luoghi redatte dalla scrivente sulla scorta dei rilievi eseguiti nelle unità immobiliari oggetto di esecuzione, si evince che sono state apportate modifiche interne consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alle planimetrie catastali.

Tali difformità consistono nella realizzazione di parete interna e di finestre prospicienti il pianerottolo comune anziché porta nel sub. 5 mentre nel sub. 6

è stata posata in opera una parete interna al fine della realizzazione del vano bagno e corridoio.

Tali modifiche necessitano di regolarizzazione all'Ufficio Tecnico del Comune.

La procedura per la regolarizzazione delle modifiche interne dell'immobile, diversa distribuzione degli spazi interni, considerato che non sono state realizzate opere di natura strutturale, consiste nella presentazione di una pratica C.I.L.A. (*Comunicazione Inizio Lavori Asseverata*) per le opere edilizie rientranti ai sensi dell'art. 4 L.R. 23 del 06/08/2021 (*Modifiche ed Integrazioni alla Legge Regionale 10 Agosto 2016 n. 16. Disposizioni varie in materia di edilizia ed urbanistica*) e in recepimento dell'art. 6 del D.P.R. 380 del 6/6/2001 (*"Attività Edilizia libera"*).

Si procederà, pertanto, nel rispetto dell'art. 4 L.R. 23 del 06/08/2021 *"Modifiche all'articolo 3 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16. 1. L'articolo 3 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 è sostituito dal seguente: "Art. 3 Recepimento con modifiche dell'articolo 6 "Attività edilizia libera" e dell'articolo 6 bis "Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata" del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380" il quale al comma 2 sancisce: Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione asseverata anche per via telematica di cui al comma 4, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo: a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 come recepito dall'articolo 1, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio compreso il frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari urbane purché aventi la stessa destinazione d'uso; b) le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non*

modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile. Per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera a) dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, è fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal decreto legislativo n. 42/2004 e successive modificazioni. Ai fini dell'applicazione della presente lettera non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse."

Inoltre, in ottemperanza all'art. 4 comma 6: *"La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 2 comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione"*.

Pertanto ai sensi del comma 6 dell'art. 4 della L.R. 23 del 06/08/2021, nel caso delle opere interne la sanzione per la mancata presentazione della relazione asseverata è pari a € 1.000,00.

A questo importo va aggiunto il costo delle spese tecniche per parcella ed onorari del tecnico abilitato inerenti gli elaborati grafici, la relazione tecnica, pari a € 1.000,00, nonché il costo dei diritti di segreteria pari ad € 160,00 per un importo complessivo di $C_1 = € 2.160,00$.

Ai fini della regolarizzazione risulta, altresì, necessaria la presentazione di una pratica DOCFA all'Ufficio Agenzia del Territorio; il costo per le spese da versare al predetto ufficio ammonta ad 50,00 Euro, oltre spese a titolo di onorario per il tecnico abilitato di circa 350,00.

$C_2 = € 50,00 + € 350,00 = € 400,00$

Pertanto, l'importo complessivo ai fini della regolarizzazione delle opere eseguite all'interno di ciascuna unità immobiliare è:

$$C_{totale} = C_1 + C_2 = € 2.160,00 + € 400,00 = € 2.560,00$$

Si riferisce, inoltre, come emerso dal sopralluogo effettuato, in una porzione del vano bagno del sub. 6 l'altezza media utile non risulta conforme alle normative vigenti.

La normativa vigente in materia dei requisiti igienico sanitari relativamente all'altezza minima consentita per immobili adibiti ad abitazione, ed in particolare il D.M. del 5 Luglio 1975 *"Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 Giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico sanitari principali dei locali di abitazione"* all'art. 1 sancisce che: *"L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70, riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli. Nei comuni montani al di sopra dei m. 1.000 s.l.m. può essere consentita, tenuto conto delle condizioni climatiche locali e della locale tipologia edilizia, una riduzione dell'altezza minima dei locali a m 2,55"*.

Per tale motivazione, la porzione di bagno con altezza utile inferiore ai 2,40 m non ha un'altezza conforme alla sua attuale destinazione, secondo quanto stabilito dalla normativa, salvo eventuale diversa indicazione del Piano Regolatore e delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti nel comune di appartenenza.

Quesiti m),n),o),p)

Gli immobili oggetto di pignoramento non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico né da particolari vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico.

Dagli accertamenti effettuati dalla sottoscritta scrivente, alla data dell'accertamento non risultano spese condominiali fisse eccetto il pagamento ordinario della quota dell'energia elettrica per illuminazione del vano scala comune ad altre unità.

Quesito q)

L'immobile indicato al sub. 5, alla data del sopralluogo eseguito dal sottoscritto C.T.U., risultava essere occupato dalla parte esecutata sig. Lanzafame Francesco mentre il sub. 6 era occupato dalla parte esecutata sig.ra Lanzafame Concetta Agata e dai suoi diretti familiari.

Quesiti r),s),t)

Unità immobiliare sita in Catania, Via della Lava n. 15, piano secondo sub. 5

Si procederà alla stima dell'unità immobiliare con riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate dallo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato. Al fine di determinare il valore si è proceduto alla stima col metodo sintetico comparativo (confronto diretto) e col metodo di capitalizzazione del reddito, assumendo come valore più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due valori.

Stima col metodo comparativo

$$Vm = S_{comm} \times V\text{€}/mq \times K_{merito}$$

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

Esaminato il caso in esame di unità immobiliare facente parte di un edificio, si considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e delle tamponature. Le tamponature in comunione con le altre unità immobiliari saranno computate al 50%, i muri interni al 100%, i balconi al 25%. Effettuando i calcoli si ottiene:

$$Scalpest. = (\text{cucina-soggiorno}) 21,16 \text{ mq} + (\text{corridoio}) 2,92 \text{ mq} + (\text{bagno}) 5,85 \text{ mq} + (\text{letto}) 17,18 \text{ mq} = 47,11 \text{ mq}$$

$$S_{comm} = Scalpest. + \text{muri perim.} + \text{muri int.} + \text{balcone} = 47,11 + 7,03 + 2,09 + 0,23 = 56,45 \text{ mq}$$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Unità immobiliare piano secondo sub. 5 100%

Stato locativo	Occupata	-5%
Luminosità	Poco luminoso	-5%
Esposizione e vista	Interna	-10%
Edificio da oltre 20 anni	Buona condizione	0%
Tipologia	Residenziale	+10%
Posizione	Semicentrale	-20%

$$K = 70\%$$

Determinazione del valore di mercato unitario (V€mq)

Facendo riferimento un indagine di mercato presso gli operatori di zona e, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di

conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si conviene un valore $V_{€/mq} = 800,00 \text{ €/mq}$

In definitiva si ottiene

$$V_{m1} = 56,45 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} \times 70\% = \text{€ } 31.612,00$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini di mercato emerge un valore di locazione pari a circa 2,50 €/mq*mese, riferito ad un appartamento e alla superficie utile dell'unità immobiliare pari a circa mq 56,00.

$$\text{Valore di locazione annuo: } \text{mq } 56,00 \times \text{€/mq} \times \text{mese } 2,50 \times 12 = \text{€ } 1.680,00$$

Spese complessive annue pari al 25%

$$S = \text{€ } 1.680,00 \times 0.25 = \text{€ } 420,00$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 1.680,00 - \text{€ } 420,00 = \text{€ } 1.260,00$$

Saggio di capitalizzazione $S = 3,40 \%$

Valore unità:

$$V = \text{€ } 1.260,00 / 3,40 \% = \text{€ } 37.058,82$$

Media dei risultati

Mediando i valori ottenuti si ottiene il più probabile valore di mercato:

$$V_{\text{imm}} = (\text{€ } 31.612,00 + \text{€ } 37.058,82) / 2 = \text{€ } 34.335,41$$

Valore dell'unità immobiliare nelle attuali condizioni

Il valore stimato verrà ridotto del 20% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V = € 34.335,41 - € 34.335,41 \times 0.20 = € 34.335,41 - € 6.867,08 = € 27.468,33$$

Il valore dell'unità immobiliare nelle attuali condizioni, si ottiene detraendo dal valore trovato il costo per la regolarizzazione della pratica urbanistica pari a € 2.560,00.

Il valore nelle attuali condizioni risulta:

$$V_{att} = € 27.468,33 - € 2.560,00 = € 24.908,33 \text{ approssimabile in cifra tonda a } € \mathbf{25.000,00}.$$

Unità immobiliare sita in Catania, Via della Lava n. 15, piano secondo sub. 6

Si procederà alla stima dell'unità immobiliare con riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate dallo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato. Al fine di determinare il valore si è proceduto alla stima col metodo sintetico comparativo (confronto diretto) e col metodo di capitalizzazione del reddito, assumendo come valore più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due valori.

Stima col metodo comparativo

$$V_m = S_{comm} \times V_{€/mq} \times K_{merito}$$

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

Esaminato il caso in esame di unità immobiliare facente parte di un edificio, si considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e delle tamponature. Le tamponature in comunione con le altre unità

immobiliari saranno computate al 50%, i muri interni al 100%, i balconi al 25%.

Effettuando i calcoli si ottiene:

$Scalpest. = (cucina-soggiorno) 17,51 \text{ mq} + (\text{corridoio}) 2,47 \text{ mq} + (\text{bagno}) 6,10 \text{ mq} + (\text{letto}) 13,17 \text{ mq} = 39,25 \text{ mq}$

$S.comm = Scalpest. + \text{muri perim.} + \text{muri int.} + \text{balcone} = 39,25 + 7,40 + 1,90 + 0,23 = 48,78 \text{ mq}$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Unità immobiliare piano secondo sub. 6

100%

Stato locativo	Occupata	-5%
Luminosità	Poco luminoso	-5%
Esposizione e vista	Interna	-10%
Edificio da oltre 20 anni	Buona condizione	0%
Tipologia	Residenziale	+10%
Posizione	Semicentrale	-20%

K = 70%

Determinazione del valore di mercato unitario (V€/mq)

Facendo riferimento un indagine di mercato presso gli operatori di zona e, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si conviene un valore $V€/mq = 800,00 \text{ €/mq}$

In definitiva si ottiene

$V_{m1} = 48,78 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} \times 70\% = \text{€ } 27.314,00$

Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini di mercato emerge un valore di locazione pari a circa 2,50 €/mq*mese, riferito ad un appartamento e alla superficie utile dell'unità immobiliare pari a circa mq 49,00.

Valore di locazione annuo: $\text{mq } 49,00 \times \text{€/mq} \times \text{mese } 2,50 \times 12 = \text{€ } 1.470,00$

Spese complessive annue pari al 25%

$S = \text{€ } 1.470,00 \times 0.25 = \text{€ } 367,50$

Reddito netto annuo:

$R_n = \text{€ } 1.470,00 - \text{€ } 367,50 = \text{€ } 1.102,50$

Saggio di capitalizzazione $S = 3,40 \%$

Valore unità:

$V = \text{€ } 1.102,50 / 3,40 \% = \text{€ } 32.426,47$

Media dei risultati

Mediando i valori ottenuti si ottiene il più probabile valore di mercato:

$V_{\text{imm}} = (\text{€ } 27.314,00 + \text{€ } 32.426,47) / 2 = \text{€ } 29.870,24$

Valore dell'unità immobiliare nelle attuali condizioni

Il valore stimato verrà ridotto del 20% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$V = \text{€ } 29.870,24 - \text{€ } 29.870,24 \times 0.20 = \text{€ } 29.870,24 - \text{€ } 5.974,05 =$
 $\text{€ } 23.896,19$

Il valore dell'unità immobiliare nelle attuali condizioni, si ottiene detraendo dal valore trovato il costo per la regolarizzazione della pratica urbanistica pari a € 2.560,00.

Il valore nelle attuali condizioni risulta:

$V_{att} = € 23.896,19 - € 2.560,00 = € 21.336,19$ approssimabile in cifra tonda a €
21.000,00.

Quesiti u)

I cespiti staggiti risultano iscritti al catasto fabbricati con subalterni distinti e possiedono le caratteristiche per essere venduti anche separatamente.

Quesiti v)

In riferimento alla documentazione fotografica e alla planimetria catastale del fabbricato oggetto di pignoramento vedasi gli allegati A e B alla presente relazione.

Quesiti w),x)

L'immobile oggetto di esecuzione non risulta essere un bene indiviso o bene pignorato in quota.

CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, nelle note seguenti vengono riepilogati i risultati degli accertamenti.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione indicata nell'atto di pignoramento, allegato al fascicolo di Esecuzione, sono costituite da:

"1) foglio 69, part. 32430, sub. 5 (ex Particella 19008, sub. 5), categoria A/4, piano 2, vani 3,5, superficie catastale mq. 55;

2) foglio 69, part. 32430, sub. 6 (ex Particella 19008, sub. 6), categoria A/4, piano 2, vani 3,5, superficie catastale mq. 47".

UNITA' IMMOBILIARE PIANO SECONDO SUB. 5

SUPERFICIE	
CUCINA - SOGGIORNO	21,16 MQ
LETTO	17,18 MQ
BAGNO	5,85 MQ
CORRIDOIO	2,92 MQ
TOTALE SUPERFICIE UTILE P.T.	47,11 MQ
MURI INTERNI, PERIMETRALI E BALCONE	9,34 MQ
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	56,45 MQ
ALTEZZA UTILE	2,40 M - 2,70 M

DATI CATASTALI IMMOBILE

COMUNE	CATANIA (CT)
FOGLIO	69
PARTICELLA	32430
SUBALTERNO	6
CATEGORIA	A/4 (CIVILE ABITAZIONE)
NUDA PROPRIETA'	[REDACTED] (1/2) [REDACTED] (1/2)
DIRITTO DI USUFRUTTO	[REDACTED] (1/1)
CLASSE	5
CONSISTENZA	3,5 VANI
SUPERFICIE CATASTALE	47 mq

Gli immobili, ubicati al piano secondo, risultano attigui sul lato Nord e confinanti ad Ovest con Via della Lava, ad Est con proprietà [REDACTED] a Sud con proprietà [REDACTED] venti causa, salvo altri attuali confini.

Dalla certificazione notarile allegata al fascicolo di esecuzione alla emerge che la nuda proprietà delle unità immobiliari in oggetto è pervenuto ai debitori eseguiti [REDACTED] e diritto di usufrutto a [REDACTED] per atto di *Donazione* del 09/02/2007 ai rogiti del dott. Giorgio Licciardello, notaio in Catania, Rep. N. 65189, raccolta n. 20486, registrato a Catania in data 16/02/2007 al n. 355/IV.

DATI CATASTALI IMMOBILE

COMUNE	CATANIA (CT)
FOGLIO	69
PARTICELLA	32430
SUBALTERNO	5
CATEGORIA	A/4 (CIVILE ABITAZIONE)
NUDA PROPRIETA'	[REDACTED] (1/2) [REDACTED] (1/2)
DIRITTO DI USUFRUTTO	[REDACTED] (1/1)
CLASSE	5
CONSISTENZA	3,5 VANI
SUPERFICIE CATASTALE	55 mq

UNITA' IMMOBILIARE PIANO SECONDO SUB. 6

SUPERFICIE	
CUCINA - SOGGIORNO	17,51 MQ
LETTO	13,17 MQ
BAGNO	6,10 MQ
CORRIDOIO	2,47 MQ
TOTALE SUPERFICIE UTILE P.T.	39,25 MQ
MURI INTERNI, PERIMETRALI E BALCONE	9,53 MQ
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	48,78 MQ
ALTEZZA UTILE	2,70 M

ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' URBANISTICA

Dal confronto della planimetria di progetto e la planimetria dello stato dei luoghi redatta dalla scrivente sulla scorta dei rilievi eseguiti nell'unità immobiliare oggetto di esecuzione si evince che sono state apportate modifiche interne consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale.

Tali modifiche necessitano di regolarizzazione all'Ufficio Tecnico del Comune.

PROCEDURE DA SEGUIRE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE MODIFICHE APPORTATE

La procedura per la regolarizzazione delle modifiche interne dell'immobile, diversa distribuzione degli spazi interni, considerato che non sono state realizzate opere di natura strutturale, consiste nella presentazione di una pratica C.I.L.A. (*Comunicazione Inizio Lavori Asseverata*) per le opere edilizie rientranti ai sensi dell'art. 4 L.R. 23 del 06/08/2021 (*Modifiche ed Integrazioni alla Legge Regionale 10 Agosto 2016 n. 16. Disposizioni varie in materia di edilizia e urbanistica*) e in recepimento dell'art. 6 del D.P.R. 380 del 6/6/2001) "*Attività Edilizia libera*".

Pertanto ai sensi del comma 6 dell'art. 4 della L.R. 23 del 06/08/2021, nel caso delle opere interne la sanzione per la mancata presentazione della relazione asseverata è pari a € 1.000,00.

A questo importo va aggiunto il costo delle spese tecniche per parcella ed onorari del tecnico abilitato inerenti gli elaborati grafici, la relazione tecnica, pari a € 1.000,00, nonché il costo dei diritti di segreteria pari ad € 160,00 per un importo complessivo di $C_1 = € 2.160,00$.

Ai fini della regolarizzazione risulta, altresì, necessaria la presentazione di una pratica DOCFA all'Ufficio Agenzia del Territorio; il costo per le spese da versare al predetto ufficio ammonta ad 50,00 Euro, oltre spese a titolo di onorario per il tecnico abilitato di circa 350,00.

$$C_2 = € 50,00 + € 350,00 = € 400,00$$

Pertanto, l'importo complessivo ai fini della regolarizzazione delle opere eseguite all'interno dell'immobile è: **C_{totale} = € 2.160,00+ € 400,00= € 2.560,00 per ogni unità immobiliare.**

Si riferisce, inoltre, come emerso dal sopralluogo effettuato, che nell'unità immobiliare identificata al sub. 6, una porzione del locale bagno con altezza utile inferiore ai 2,40 m non ha un'altezza conforme alla sua attuale destinazione, secondo quanto stabilito dalla normativa, salvo eventuale diversa indicazione del Piano Regolatore e delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti nel comune di appartenenza.

VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

UNITA' IMMOBILIARE PIANO SECONDO FG. 69, PART.LLA 32430 SUB. 5

VALORE DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARE	34.335,41 €
RIDUZIONE DEL 20% PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	-6.867,08 €
COSTO PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	-2.560,00 €
<u>VALORE ATTUALE UNITA' IMMOBILIARE</u>	24.908,33 €

Il valore dell'unità immobiliare nelle attuali condizioni risulta € 24.908,33 approssimabile in cifra tonda a **€ 25.000,00** (*diconsi venticinquemila Euro*).

UNITA' IMMOBILIARE PIANO SECONDO FG. 69, PART.LLA 32430 SUB. 6

VALORE DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARE	29.870,24 €
RIDUZIONE DEL 20% PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	-5.974,05 €
COSTO PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	-2.560,00 €
<u>VALORE ATTUALE UNITA' IMMOBILIARE</u>	21.336,19 €

Il valore dell'unità immobiliare nelle attuali condizioni risulta € 21.336,19 approssimabile in cifra tonda a **€ 21.000,00** (*diconsi ventunomila Euro*).

Con la presente relazione che si compone di n. 33 pagine dattiloscritte, la scrivente ritiene di avere assolto all'incarico conferitole e rimane a disposizione del G.E. per ulteriori adempimenti.

Si allegano alla presente:

Allegato A – Documentazione catastale

- ✓ *Visure catastali*
- ✓ *Planimetrie catastali*

Allegato B – Documentazione fotografica

Allegato C – Planimetrie dei luoghi

- ✓ *Planimetrie delle unità immobiliari*
- ✓ *Planimetrie con indicazione dei punti di ripresa*
- ✓ *Planimetrie con indicazione delle difformità*

Allegato D – Verbale di sopralluogo

Allegato E – Titolo di proprietà

Allegato F – Ispezioni ipotecarie

Allegato G – Lettera richiesta documentazione urbanistica e riscontro

Allegato H - Ricevute invio comunicazione inizio operazioni peritali

IL C.T.U.

dott. Ing. Maria Antonella Longo

