



TRIBUNALE DI CATANIA
Sezione Sesta Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari



GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT.SSA GALLUCCI FLORIANA



OGGETTO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
PERIZIA IMMOBILIARE



ESTREMI DELLA PROCEDURA
Proc. n. 387/2017 R.G.Es.



Promossa da
UNICREDIT SPA

Contro



ESPERTO STIMATORE
Nicolò Castorina architetto





INDICE

Capitolo 1: Premessa.....	pag. 03
Capitolo 2: Inizio e svolgimento delle operazioni peritali.....	pag. 04
Capitolo 3: Risposta ai quesiti.....	pag. 05
Capitolo 4: Conclusioni e scheda riepilogativa.....	pag. 26
Allegato n.01: Verbale di conferimento incarico di stima e giuramento dell'esperto	
Allegato n.02: Documentazione fotografica	
Allegato n.03: Verbali di sopralluogo, corrispondenza e note delle parti	
Allegato n.04: Atto di provenienza	
Allegato n.05: Ispezioni ipotecarie	
Allegato n.06: Visura catastale	
Allegato n.07: Estratto di mappa catastale	
Allegato n.08: Planimetria catastale	
Allegato n.09: Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)	
Allegato n.10: Istanza di condono edilizio	





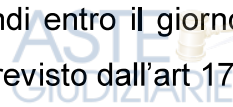
1. PREMESSA



Con decreto di nomina del 17/01/2019 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Floriana Gallucci nominava il sottoscritto Nicolò Castorina architetto, con studio in Acireale (CT), Via Sciuto Patti n. 9, tel: 095894704, pec: nicolo.castorina@archiworldpec.it, "Esperto per la stima dei beni pignorati" nella **procedura esecutiva immobiliare n° 387/2017**, il quale giurava in data 28/01/2019 formulando la formula di rito (Allegato n.01).



Il termine assegnato per la deposizione della presente consulenza veniva fissato in 90 giorni dalla data del giuramento, e quindi entro il giorno 28/04/2019; una copia della medesima sarà inviata alle parti, come previsto dall'art 173 bis disp. att. c.p.c.



2. INIZIO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prima dell'inizio delle operazioni peritali lo scrivente Esperto ha studiato gli atti oggetto della nomina, per poi eseguire indagini di rito presso l'Ufficio Provinciale di Catania - Territorio - Servizi Catastali e Servizi di Pubblicità Immobiliare, richiedendo planimetrie, visure storiche e ipotecarie; ha successivamente protocollato mezzo pec al comune di Catania, Direzione Urbanistica e Gestione del Territorio Decoro Urbano, la richiesta di rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica, la richiesta di accesso agli atti riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento e la richiesta di un certificato inerente la pratica di condono edilizio, citata nell'atto di compravendita dell'immobile.

Lo scrivente Esperto, previo accordo con il custode avv. Carmelo Paolo Russo, ha inviato in data 07 (sette) febbraio 2019, comunicazione mezzo pec alla parte ricorrente Unicredit SpA c/o l'avvocato Franca Ceruti e tramite raccomandata all'esecutata sig.ra [REDACTED], circa l'inizio e lo svolgimento delle operazioni peritali, invitandoli a recarsi sui luoghi di cui alla presente procedura e precisamente in Catania, Via della Lucciola n. 89, giorno 22 (ventidue) del mese di febbraio 2019, alle ore 11:00 (undici).

Andato deserto il tentativo di accesso e non essendo intervenuta la proprietaria esecutata, lo scrivente Esperto non ha potuto accedere all'immobile. Pertanto, essendo già stato autorizzato dal giudice nel decreto di nomina, ad accedere all'immobile con la collaborazione della Forza Pubblica giusta Autorizzazione ex artt. 68 comma 3 c.p.c. e 14 R.D. 30/1/1941 n. 12, previo accordo con il custode ed i referenti della Polizia di Stato, lo scrivente Esperto ha fissato l'inizio per lo svolgimento delle operazioni peritali, con accesso forzoso, per il giorno 12 (dodici) del mese di marzo 2019, alle ore 9:00 (nove), giusta comunicazione mezzo pec alla parte ricorrente Unicredit SpA c/o l'avvocato Franca Ceruti e tramite raccomandata all'esecutata sig.ra [REDACTED] in data 27 febbraio 2019.

Il giorno 12 marzo 2019 ore 9:00, essendo presente la proprietaria esecutata, non è stato necessario l'accesso forzoso, sebbene fossero presenti le Forze dell'Ordine ed un fabbro.

Alla presenza della proprietaria signora [REDACTED], del custode avv. Carmelo Paolo Russo e del collaboratore del sottoscritto, l'ing. Dario Rosario Belfiore, è



stato svolto il sopralluogo di rito, al termine del quale è stato redatto giusto verbale firmato dallo scrivente Esperto e dagli altri presenti (rif. All. n.03).

Lo scrivente Esperto, successivamente al sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, si è recato nuovamente presso il Comune di Catania per prendere visione degli atti ivi depositati e ritirare il certificato di destinazione urbanistica richiesto (rif. All. n. 09).





3. RISPOSTE AI QUESITI

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*”.

Il bene pignorato viene identificato come di seguito riportato:

trattasi di proprietà per intero, di unità abitativa costituita da un appartamento in edificio condominiale, ubicato in Catania, Via della Lucciola n. 89.

Il suddetto immobile è così identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) di Catania:

- Abitazione civile sita in Catania, Via della Lucciola n. 89, piano primo, foglio n° 101, zona censuaria 1, part. n° 45, sub n° 4, categ. A/4, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale 93 mq, escluse aree scoperte 91 mq, rendita € 159,07.

L’immobile fa parte di una palazzina residenziale costituita da n.3 piani fuori terra.

Come si evince dalla planimetria catastale (rif. All. n.08) e constatato sui luoghi, l’immobile risulta confinante ad ovest con vano scala condominiale ed altra ditta, a sud ed est con immobili di proprietà altra ditta, a nord con Via della Lucciola.

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*”.

Dopo attenta analisi dei dati riportati nell’atto di pignoramento nonché nella nota di trascrizione, si ritiene che i dati in essi riportati siano corretti e fra essi corrispondenti e che gravino esclusivamente su quote spettanti al debitore.



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;*

L'immobile oggetto di pignoramento è di piena proprietà della debitrice, la quale non risulta coniugata.

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”.*

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva, è pervenuto:

- alla debitrice sig.ra [REDACTED], giusto atto di vendita del 06/08/2007 ai rogiti del Notaio Carmela Portale in Catania, trascritto il 10/08/2007 ai nn. 59193/34612 da potere dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] (rif. All. n. 04);
- ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], giusto atto di vendita del 18/05/1994 ai rogiti del Notaio Barbaro Las Casas, trascritto il 17/06/1994 ai nn. 20228/14953 da potere dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED].

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”.*

La documentazione prodotta, analizzata dallo scrivente Esperto, risulta essere completa e nulla osta la prosecuzione di un completo accertamento.

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

Dalla documentazione in possesso, sul bene oggetto di pignoramento, gravano le seguenti iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione ai nn. 59194/16175 del 10/08/2007 di ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 06/08/2007 a favore di “BANCA DI ROMA S.P.A.” con sede in Roma, contro la sig.ra [REDACTED];
- Trascrizione nn. 14607/10992 del 26/04/2017 nascente da pignoramento immobiliare in data 31/03/2017, a favore di “UNICREDIT SPA - Roma”, contro la sig.ra [REDACTED].

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”.

I dati catastali dell'immobile sono già stati riportati al punto a) della presente relazione; in merito si specifica che tali dati trovano corrispondenza nei dati riportati negli atti di pignoramento.



Stralcio estratto di mappa catastale (foglio 101 part.45)

Relativamente alla planimetria catastale, si sono riscontrate varie difformità, alcune riconducibili a modifiche di distribuzione degli spazi interni, le quali sono sanabili sia urbanisticamente sia catastalmente, altre relative ad una diversa rappresentazione della superficie coperta tra la planimetria presente agli uffici del catasto e quella presentata all'ufficio tecnico (08.01.2002) per la pratica di condono edilizio nonché allo stato di fatto. Questa discordanza planimetrica dovrà essere regolarizzata con la pratica di condono edilizio già presentata. Per entrambe le tipologie di difformità riscontrate, non si ritiene necessario provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale in questa fase di stima.

Invece per quanto riguarda altre opere che hanno portato a difformità più pesanti sotto l'aspetto urbanistico e del codice civile quali:

- spostamento della porta d'ingresso con relativa modifica dei gradini della scala condominiale;
- realizzazione di foro sul solaio di copertura dell'ingresso, collocazione di scala in acciaio prefabbricata autoportante e conseguente collegamento dell'appartamento con il piano soprastante, il quale però agli atti risulta terrazza;

tali difformità non possono essere sanate e pertanto si dovrà procedere alla loro rimozione ed al ripristino ante operam.

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

Nel certificato di destinazione urbanistica (rif. All. n.09) rilasciato il 14 marzo 2019 dal Comune di Catania, Direzione Urbanistica e Gestione del Territorio - Servizio P.R.G., si legge che l'immobile de quo ricade:

- nel **Piano di Zona ex legge 167 "Librino" Nucleo D-E, lotto 13** con destinazione "Aree Residenziali – Edilizia di Completamento";
- nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione Aerea.

L'immobile risulta ricompreso entro il perimetro della zona territoriale omogenea "C" come definita dall'art. 2 del D.I. 2 aprile 1968 n. 1444.

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”.

L’immobile fa parte di un edificio plurifamiliare edificato in assenza di atti autorizzativi a metà degli '60 per i primi due piani e la sopraelevazione del secondo piano realizzata a metà degli anni '90, per come riportato nelle dichiarazioni dei proprietari dell’epoca, presenti nel fascicolo di condono edilizio.

Per l’edificio sono state presentate più istanze di condono edilizio:

- Pratica n. 3149 del 21/01/1981 prot. n. 4670/6743 ai sensi della L.R. 7/80 a nome [REDACTED];
- Pratica n. 6629 del 10/04/1986 prot. n. 21191 ai sensi della L. 47/85 a nome [REDACTED];
- Pratica n. 13742 del 20/06/1986 prot. n. 39196 ai sensi della L. 47/85 a nome [REDACTED];
- Pratica n. 14069 del 27/06/1986 prot. n. 40573 ai sensi della L. 47/85 a nome [REDACTED];
- Pratica n. 465 del 16/02/1995 prot. n. 9004 ai sensi della L. 724/94 a nome [REDACTED] (per il piano secondo).

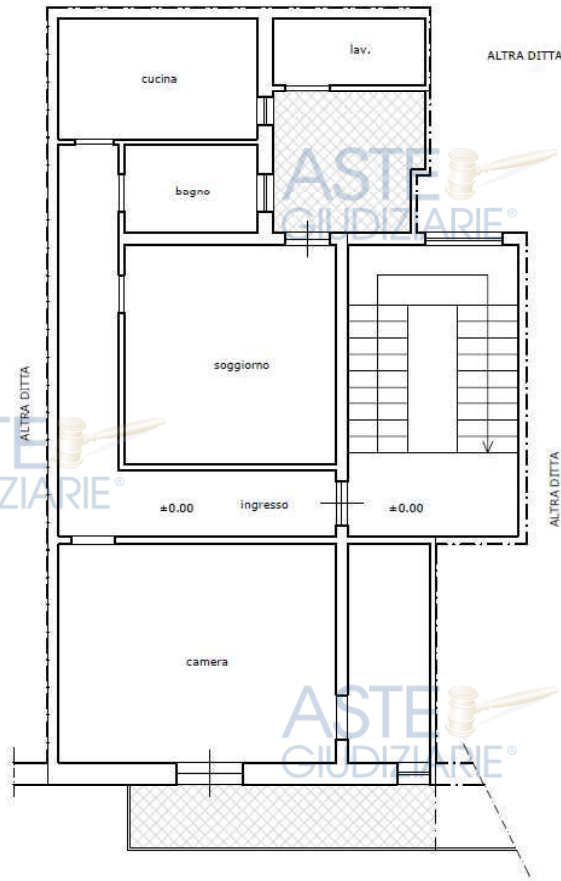
Successivamente le pratiche sono state riunificate ed allo stato attuale è presente un fascicolo con n. 13742/86 a nome [REDACTED], ancora da esitare. Per la definizione della pratica di sanatoria, relativamente alla sola unità oggetto di pignoramento, è necessaria l’integrazione di alcuni documenti tecnici nonché il pagamento degli oneri concessori.

Oltre la suddetta istanza di sanatoria, dal rilievo dell’immobile sono state riscontrate delle difformità così come accennato al punto g):

- diversa distribuzione degli spazi interni;

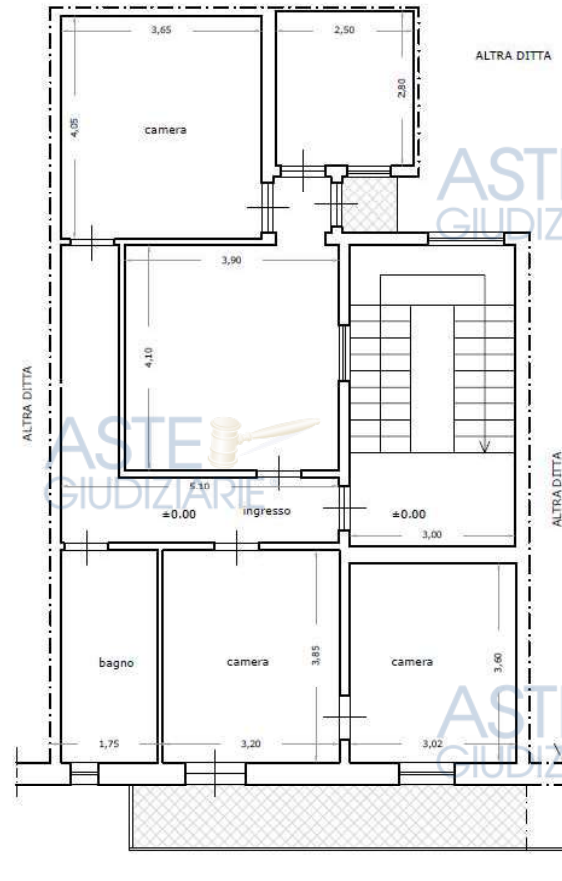
- chiusura della piccola finestra lato est (sebbene questa non fosse presente nella catastazione originaria) e allargamento aperture esistenti sul prospetto principale;

- spostamento della porta d'ingresso con relativa modifica dei gradini della scala condominiale;
- realizzazione di foro sul solaio di copertura dell'ingresso, collocazione di scala in acciaio prefabbricata autoportante e conseguente collegamento dell'appartamento con il piano soprastante, il quale agli atti risulta terrazza di proprietà altra ditta;



VIA DELLA LUCCIOLA

PIANTA APPARTAMENTO
DA PLANIMETRIA CATASTALE
(08.02.1979)



VIA DELLA LUCCIOLA

PIANTA APPARTAMENTO
AGLI ATTI DELLA PRATICA
DI CONDONO EDILIZIO
(08.01.2002)



Confronto tra la planimetria presente al NCEU e la planimetria presente nella pratica di sanatoria.



VIA DELLA LUCCIOLA

PIANTA APPARTAMENTO
STATO DI FATTO
(12.03.2019)



Planimetria dell'immobile così come rilevato in sede di sopralluogo.



j. in caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

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

Come detto in precedenza l'edificio è stato edificato in assenza di titoli autorizzativi e sono state presentate più domande di sanatoria ai sensi della L. 47/85 a nome di [REDACTED] ed altri. La pratica di sanatoria è presente negli archivi dell'ufficio tecnico del comune di Catania con il N° 13742/86.

Per la definizione della stessa ed il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, limitatamente all'immobile oggetto di pignoramento, deve essere corrisposto un importo complessivo pari a € 483,80 per oneri concessori, determinato per un volume di mc 274,50 ed € 20,00 in marche da bollo. Per la redazione degli altri documenti tecnici e il disbrigo della stessa pratica, le spese tecniche sono stimate in € 1.500,00.

Per la regolarizzazione urbanistica della diversa distribuzione interna, della modifica della porta d'ingresso (previo nulla osta degli altri condomini) e della modifica del prospetto, è necessario presentare all'ufficio tecnico del comune di Catania una pratica SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 14 della L.R. 16/2016 (recepimento con

modifiche dell'art. 36 D.P.R. 380/2001). Ai fini del rilascio della pratica SCIA in sanatoria, è prescritto il pagamento di una sanzione di € 516,00, un versamento per diritti di segreteria pari a € 1.500,00 ed un versamento per oneri di costo di costruzione in abuso (il doppio del 7,5% dei lavori eseguiti) stimato in circa € 1.500,00. Le spese tecniche sono stimate in € 1.500,00.

Sia ai fini del rilascio della pratica di condono sia successivamente alle opere di ripristino e per la diversa distribuzione degli spazi interni, dovrà essere aggiornata la planimetria catastale, comprensiva di redazione di elaborato planimetrico e modifica della planimetria catastale dell'immobile contiguo per un ammontare delle spese tecniche di circa € 1.500,00.

L'importo globale (tra spese tecniche e spese amministrative) per la definizione della pratica in sanatoria e la regolarizzazione delle difformità sanabili, ammonta a circa € 8.500,00 (importo arrotondato).

A queste spese vanno aggiunte le opere di ripristino, stimate in € 5.200,00 per eliminare le difformità non sanabili, quali:

- chiusura del foro nel solaio in latero-cemento di copertura dell'ingresso, la rimozione della scala prefabbricata e le successive opere di finitura;
- ripristino del locale w.c., considerato che il collegamento con il piano superiore dovrà essere eliminato e completamento delle finiture della cucina.

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

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

Non risultano formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene.

*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;

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

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

Dalle ricerche eseguite e dalle sollecitazioni verbali ad altri condomini, non è stato possibile conoscere l'entità delle spese fisse di gestione condominiale, di natura ordinaria e/o straordinaria; l'edificio condominiale non ha un'amministrazione condominiale esterna né interna allo stesso.

*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**)".*

Alla data del sopralluogo delle operazioni peritali, l'immobile era occupato dalla debitrice.

*r. "elenchi ed **individui i beni**, evidenziando **tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita**, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie*

commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento”.

L'immobile oggetto di pignoramento si trova al primo piano di un edificio condominiale di tre livelli fuori terra, sito nel comune di Catania, Via della Lucciola n. 89, quartiere di San Giorgio. Quest'ultimo rappresenta un'area edificata posizionata ai margini dell'area urbana, nel quadrante sud occidentale della città; confina a nord ed est con una vasta area cuscinetto che la divide dal tessuto urbano di Catania, formata da un'area costituita da terreni agricoli quasi del tutto abbandonati e terreni incolti denominata "Telegrafo Vecchio" o "Parco Monte Po", ad est con la contrada Fossa della Creta, a sud-ovest con il Villaggio Sant'Agata, a sud invece confina con il quartiere Librino.

L'edificio condominiale prospetta direttamente sulla Via della Lucciola ed è in cattive condizioni manutentive sia all'esterno sia all'interno. L'edificio è stato costruito nella metà degli anni '60 ed è costituito da una struttura portante parte in muratura e parte in cemento armato.

L'edificio è costituito da tre piani fuori terra con complessive n. 5 unità abitative, la copertura è a falde inclinate.

Appartamento in oggetto. In catasto Fabbricati, l'unità abitativa è individuata al foglio n° 101, part. n° 45, sub n° 4, categ. A/4, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale 93 mq, escluse aree scoperte 91 mq, rendita € 159,07.

L'appartamento è sito al piano primo lato Est dell'edificio condominiale ed è composto da un ampio ingresso, due camere da letto, due piccole camere adibite a spogliatoio e lavanderia, un ripostiglio, una cucina (con interventi edilizi in corso). Accanto alla porta di ingresso è presente una scala prefabbricata in acciaio che collega dei locali soprastanti, i quali risultano insistenti su un piano terrazza non di proprietà.

L'altezza interna è di m 2,75 ad eccezione della cucina in cui è di m 2,35 per la presenza di un controsoffitto e della pavimentazione rialzata di un gradino.

Le finiture dell'immobile risultano essere di media qualità e in discreto stato di conservazione; la pavimentazione interna è in gres porcellanato ad eccezione della cucina ancora allo stato grezzo, le porte interne sono in legno, le pareti sono tinteggiate

con pittura lavabile. Gli infissi esterni sono alluminio preverniciato e specchiature in vetro con cancelletti in ferro.

L'impianto elettrico, sotto traccia, presenta placchette di finitura di qualità bassa e talune assenti necessitando un intervento di adeguamento alle nuove norme. Per quanto riguarda l'impianto idrico ed igienico-sanitario, nei servizi sono predisposte le tubazioni ma mancano le rifiniture ed i pezzi igienico-sanitari. Non è presente alcun impianto di riscaldamento autonomo, mentre nella camera da letto posta sul lato est è presente un climatizzatore tipo split.

Esternamente, prospiciente sulla pubblica via è presente un ballatoio largo circa m 1,00. Sul lato interno vi è un piccolo terrazzino da cui si accede tramite la cucina.

Ai fini delle operazioni di stima sono state prese in considerazione le superfici rilevate, escludendo i locali abusivamente annessi al piano superiore. La superficie interna utile calpestabile è pari a mq 80,50, la superficie coperta o esterna lorda è pari a mq 91,50, data dalla somma della superficie interna lorda degli ambienti interni, compresa la superficie occupata dai tramezzi interni e dai muri perimetrali. I coefficienti utilizzati per determinazione della superficie commerciale sono conformi al D.P.R. 138/98.

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

Nella ricerca del più probabile valore di mercato è necessario tenere conto del periodo in cui si effettua la valutazione e delle tendenze del mercato immobiliare, da sommare alle considerazioni tecniche ed amministrativo-burocratiche effettuate sul bene in questione. Ormai da diversi anni il settore delle compravendite immobiliari ha

subito un forte calo sia in termini di numero di compravendite, sia in termini di valore assoluto della compravendita.

Per la valutazione è stato utilizzato il metodo del Market Comparison Approach (MCA).

STIMA CON IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

Il Market Comparison Approach (MCA), è il procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, ricadenti nello stesso segmento di mercato, compravenduti di recente e di prezzo (di mercato) noto.

Il principio su cui si fonda il procedimento di stima consiste nella considerazione per la quale "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili".

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Con il MCA non si ricorre all'utilizzo di prezzi medi ordinari, inoltre le quotazioni o i borsini immobiliari vengono utilizzati esclusivamente per valutare l'andamento del mercato e determinare il saggio di svalutazione/rivalutazione.



DESCRIZIONE DEL SUBJECT E DEI COMPARABILI

Tab.1	(Immobile da stimare) SUBJECT			S
Localizzazione		Descrizione dell'unità immobiliare		
Comune	Catania	Appartamento in edificio condominiale, sito al piano primo.		
Indirizzo	Via della Lucciola, 89			
Scala	/	Atto di provenienza		
Interno	/	Atto di compravendita rogato dal Notaio C. Portale il		
Piano	1	06.08.2007 repertorio n. 39391, raccolta n. 6314		
Caratteristiche quantitative		Dati catastali		
Data (momento della stima)	DAT	0	Foglio	101
Superficie principale	SUP	91,50	Particella	45
Ballatoi	BAL	8,33	Sub	4
Veranda	VER	0,00	Tipologia di superficie	
Garage	GAR	0,00	S.E.L. = Superficie Esterna Lorda	
Posizione (1-2-3)	POS	1		
Stato di manutenzione (1-2-3-4)	STM	2		

Tab.2	COMPARABILE			1
Localizzazione		Descrizione dell'unità immobiliare		
Comune	S. G. La Punta	Appartamento in edificio condominiale, sito al piano terzo.		
Indirizzo	Via G. Leopardi, 15			
Scala	/	Atto di provenienza	Prezzo	€ 85.000,00
Interno	/	Atto di compravendita rogato dal Notaio M. Cannizzo il		
Piano	3	26.10.2018 repertorio n. 65589, raccolta n. 42363		
Caratteristiche quantitative		Dati catastali		
Data (mesi dal momento della stima)	DAT	5	Foglio	9
Superficie principale	SUP	94,00	Particella	463
Ballatoi	BAL	21,15	Sub	5
Veranda	VER	0,00	Tipologia di superficie	
Garage	GAR	0,00	S.E.L. = Superficie Esterna Lorda	
Posizione (1-2-3)	POS	2		
Stato di manutenzione (1-2-3-4)	STM	2		

Tab.2	COMPARABILE			2
Localizzazione		Descrizione dell'unità immobiliare		
Comune	Catania	Appartamento in edificio condominiale, sito al piano terzo.		
Indirizzo	Stradale Giulio, 20			
Scala	A	Atto di provenienza	Prezzo	€ 85.000,00
Interno	Edificio C	Atto di compravendita rogato dal Notaio L. Vigneri il		
Piano	3	11.01.2019 repertorio n. 546, raccolta n. 356		
Caratteristiche quantitative		Dati catastali		
Data (mesi dal momento della stima)	DAT	2	Foglio	34
Superficie principale	SUP	111,00	Particella	874
Ballatoi	BAL	2,80	Sub	50
Veranda	VER	12,60	Tipologia di superficie	
Garage	GAR	17,00	S.E.L. = Superficie Esterna Lorda	
Posizione (1-2-3)	POS	1		
Stato di manutenzione (1-2-3-4)	STM	2		



TABELLA DATI

Tab.4		TABELLA DATI		
Caratteristiche		COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	SUBJECT
Prezzo totale (€)	PRZ	€ 85.000,00	€ 92.000,00	
Data (mesi)	DAT	5	2	0
Superficie principale (mq)	SUP	94,00	111,00	91,50
Ballatoi (mq)	BAL	21,15	2,80	8,33
Veranda (mq)	VER	0,00	12,60	0,00
Garage (mq)	BOX	0,00	17,00	0,00
Livello di piano (n)	LIV	3	3	1
Posizione (1 periferica -2 semicentrale -3 centrale)	POS	2	1	1
Stato di manutenzione (1 scarso -2 sufficiente -3 buono -4 ottimo)	STM	2	2	2

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI VALUTAZIONE/SVALUTAZIONE DEI PREZZI

Tab. 5A	S. G. La Punta	COMPARABILE 1	
Periodo		Gennaio 2017	Dicembre 2018
Valore medio		€/m ² 1.250,00	€/m ² 1.175,00
Calcolo saggio		$(Prz,fin-Prz,ini)/Prz,ini \times 100\% = -6,00\%$	

Tab. 5B	Catania	COMPARABILE 2	
Periodo		Gennaio 2017	Dicembre 2018
Valore medio		€/m ² 750,00	€/m ² 675,00
Calcolo saggio		$(Prz,fin-Prz,ini)/Prz,ini \times 100\% = -10,00\%$	

Tab. 5C	Calcolo saggio medio (di svalutazione)	
Comune	S. G. La Punta	Catania
Valore medio	-6,00%	-10,00%
Calcolo saggio medio (su base semestrale)	$(sag,1-sag,2)\% / 2 = -8,00\%$	



INDICI MERCANTILI ED ALTRE INFORMAZIONI

Tab. 6 INDICI MERCANTILI ED ALTRE INFORMAZIONI			
Indici	Acronimo	Valori	
Saggio di variazione prezzi	p(DAT) / PRZ	p(DAT)	-8,00%
Ai fini della determinazione della superficie commerciale			
Ballatoi	p(BAL) / p(SUP)	p(BAL)	0,3
Veranda	p(VER) / p(SUP)	p(VER)	0,6
Garage	p(BOX) / p(SUP)	p(BOX)	0,7
ALTRE INFORMAZIONI		Valori	
Costo ristrutturazione per livello di stato di manutenzione		STM	€ 12.500,00
Saggio della posizione		POS	0,200
Saggio del livello di piano		PIA	0,005

Tab. 7 SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE ($S_{EL} + \sum s_i * \pi_i$)		
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPARABILE 1	mq	100,35
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPARABILE 2	mq	130,86
SUPERFICIE COMMERCIALE SUBJECT	mq	94,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Il **prezzo marginale** di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo di mercato di un immobile al variare della caratteristica. Il prezzo marginale di una caratteristica rappresenta l'aggiustamento nel MCA.

Tab. 8 ANALISI PREZZO MARGINALE DELLA DATA			
Valore medio	$p/(DAT) = PRZ / 12 \text{ (mesi)} * S_{med}$		
	COMPARABILE 1		COMPARABILE 2
Prezzo marginale della data $p(DAT)$	$PRZ,1 / 12 \text{ (mesi)} * S_{med}$		$PRZ,2 / 12 \text{ (mesi)} * S_{med}$
	€/mese	566,67	€/mese 613,33

Tab. 9 ANALISI PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE			
Valore medio	$p/(SUP) = PRZ / SUP_{COM}$		
	COMPARABILE 1		COMPARABILE 2
Prezzo marginale della sup. principale (si assume il valore minimo) $p(SUP)$	$PRZ,1 / SUP_{COM,1}$		$PRZ,2 / SUP_{COM,2}$
	€/m ²	847,08	€/m ² 703,04
		€/m ²	703,04

Tab. 10	ANALISI PREZZO MARGINALE DELLA SUP. BOX			
Valore medio	$p/(BOX) = P(SUP)_{MIN} * i_{(BOX)}$			
Prezzo marginale della sup. del garage (si assume il valore minimo) $p(BOX)$	€/m ²	703,04	x	0,7
		€/m ²	492,13	

Tab. 11	ANALISI PREZZO MARGINALE DELLA SUP. BALLATOI			
Valore medio	$p/(BAL) = P(SUP)_{MIN} * i_{(BAL)}$			
Prezzo marginale della sup. ballatoi (si assume il valore minimo) $p(BAL)$	€/m ²	703,04	x	0,3
		€/m ²	210,91	

Tab. 12	ANALISI PREZZO MARGINALE DELLA SUP. VERANDA			
Valore medio	$p/(VER) = P(SUP)_{MIN} * i_{(VER)}$			
Prezzo marginale della sup. veranda (si assume il valore minimo) $p(VER)$	€/m ²	703,04	x	0,6
		€/m ²	421,82	

Tab. 13	ANALISI PREZZO MARGINALE DEL LIVELLO DI PIANO			
Valore medio	$p/(LIV) = PRZ * (sag/1+sag)$			
		COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	
Prezzo marginale del livello di piano (si assume il valore minimo) $p(LIV)$		$PRZ,1 * [0,005/(1+0,005)]$	$PRZ,2 * [0,005/(1+0,005)]$	
	€/n	422,89	€/n	457,71

Tab. 14	ANALISI PREZZO MARGINALE DEL LIVELLO DI POSIZIONE			
Valore medio	$p/(POS) = PRZ * (sag/1+sag)$			
		COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	
Prezzo marginale del livello di piano (si assume il valore minimo) $p(POS)$		$PRZ,1 * [0,20/(1+0,20)]$	$PRZ,2 * [0,20/(1+0,20)]$	
	€/n	14.166,67	€/n	15.333,33

TABELLA DI VALUTAZIONE E VERIFICA DI ATTENDIBILITÀ

La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati e le caratteristiche degli immobili di confronto e applica gli aggiustamenti alle caratteristiche immobiliari. Il prezzo di mercato corretto raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare come deriva dalla corrispondente comparazione con l'immobile di confronto.

Una volta ottenuti i prezzi corretti, si procede alla verifica degli stessi. Il procedimento ha una sua efficacia quando la divergenza percentuale assoluta tra i valori massimo e minimo non si discosta più di un certo valore.

Tab. 15		TABELLA DI VALUTAZIONE		
Caratteristiche	Acronimo	Comparabili		Subject
		1	2	
Prezzo	PRZ	€ 85.000,00	€ 92.000,00	
Data (su base semestrale)	DAT	5 (0-DAT,1)* P _{(DAT),1} -€ 2.833,33	2 (0-DAT,2)* P _{(DAT),2} -€ 1.226,67	0
Superficie principale	SUP	94,00 (S _{SUB} -S1)* P(SUP) -€ 1.757,60	111,00 (S _{SUB} -S2)* P(SUP) -€ 13.709,31	91,50
Ballatoi	BAL	21,15 (S _{SUB} -S1)* P(BAL) -€ 2.703,90	2,80 (S _{SUB} -S2)* P(BAL) € 1.166,35	8,33
Garage	BOX	0,00 (S _{SUB} -S1)* P(BOX) € 0,00	17,00 (S _{SUB} -S2)* P(BOX) -€ 8.366,19	0,00
Veranda	VER	0,00 (S _{SUB} -S1)* P(VER) € 0,00	12,60 (S _{SUB} -S2)* P(VER) -€ 5.314,99	0,00
Livello di piano	LIV	3 (L _{SUB} -Liv,1)*P(LIV) -€ 845,77	3 (L _{SUB} -Liv,2)*P(LIV) -€ 915,42	1
Posizione	POS	2 (POS _{SUB} -POS,1)*P(POS) -€ 14.166,67	1 (POS _{SUB} -POS,2)*P(POS) € 0,00	1
Stato di manutenzione	STM	2 (St _{SUB} -St,1)* P(STM) € 0,00	2 (St _{SUB} -St,2)* P(STM) € 0,00	2
Prezzi corretti		€ 62.692,73	€ 63.633,76	

Tab. 16		VERIFICA ATTENDIBILITA' DEL VALORE STIMATO		
Prezzi corretti		UNITA' 1		UNITA' 2
		€ 62.692,73		€ 63.633,76
Calcolo divergenza percentuale assoluta d%				
Formula	d% = (Vmax-Vmin) / Vmin *100% - d% ≤ 5%	V _{max}	Valore massimo	€ 63.633,76
		V _{min}	Valore minimo	€ 62.692,73
VERIFICA	d%	1,50%	ESITO	POSITIVO
SOLUZIONE	MEDIA ARITMETICA DEI PREZZI CORRETTI			

Tab. 17	SINTESI DI STIMA - RECONCILIATION	
	UNITA' 1	UNITA' 2
Prezzi corretti	€ 62.692,73	€ 63.633,76
Peso comparabili	50%	50%
VALORE	(Prz _{,cor1} + Prz _{,cor2}) / 2 € 63.163,25	

CONCLUSIONI

Al valore stimato vanno detratte le spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale nonché quelle per opere di ripristino.

VALORE STIMATO CON MCA	€ 63.163,25
A DETRARRE SPESE PER REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA'	-€ 8.500,00
A DETRARRE SPESE PER OPERE DI RIPRISTINO	-€ 5.200,00
VALORE DI MERCATO ARROTONDATO	
€ 49.500,00	
(EURO quarantanovemilacinquecento/00)	

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".

Al valore di mercato così determinato, si detrae una percentuale pari al 15%, che tiene conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, ricavando così il valore da porre a base d'asta per la vendita giudiziaria.

VALORE DI MERCATO	€ 49.463,25
RIDUZIONE PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI (-15%)	-7.419,49
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA ARROTONDATO	
€ 42.000,00	
(EURO quarantaduemila/00)	

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".

Essendo un unico immobile si procederà alla vendita in unico lotto, anche perché lo stesso immobile, per superficie e geometria, non si ritiene frazionabile.

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".

La presente relazione è corredata di opportuna documentazione fotografica (rif. All. n.02) e di planimetria catastale (rif. All. n.08).

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".

Così come si evince dagli atti depositati e dalle visure effettuate presso gli uffici del Catasto e dei RR.II. di Catania, il bene oggetto di pignoramento è di piena proprietà della persona esecutata.

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 dividendo,.....omissis..... anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente".

Nell'atto di pignoramento non sono presenti beni pignorati in quota.



4. CONCLUSIONI E SCHEDA RIEPILOGATIVA

Dopo aver analizzato approfonditamente la documentazione agli atti, aver reperito tutti documenti necessari e dopo attenta analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di pignoramento, il sottoscritto Esperto, incaricato a stilare l'elaborato peritale, ha proceduto alla valutazione ed alla stima dell'immobile di cui si riporta Scheda Riepilogativa.

Il sottoscritto consulente in conclusione, ritenendo di avere espletato il mandato conferitogli, rassegna la presente perizia tecnica dichiarando la propria piena disponibilità ad eventuali chiarimenti che dovessero occorrere e per qualsiasi ulteriore richiesta la S.V.I. dovesse ritenere opportuna.

Acireale, li 10 aprile 2019



L'ESPERTO

nicolò castorina architetto



IDENTIFICAZIONE PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE E NOMINA ESPERTO

N°	Anno	G.E.	ESPERTO	INCARICO	GIURAMENTO
387	2017	dott.ssa Gallucci Floriana	Nicolo Castorina architetto	Decreto del 17/01/2019	28/01/2019

INDIVIDUAZIONE IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA DI STIMA

INDIRIZZO		GEOREFERENZIAZIONE	
COMUNE DI CATANIA VIA DELLA LUCCIOLA N. 89 PIANO PRIMO		Latitudine: 37.493887 N	Longitudine: 15.048189 E

SITUAZIONE CATASTALE

Foglio	Particella	Sub	Cat.	Cons.
FOGLIO 101	45	4	A/4	4 vani

SITUAZIONE URBANISTICA

COMUNE CATANIA	
Destinazione urbanistica	Zona C
Piano di Zona ex L.187 "Librino" Nucleo D-E, lotto 13	
Anno di costruzione	1962-1965
Nessun titolo edilizio	
Pratica in sanatoria	N. 13742/86 da definire
Abitabilità	Assente
Tipologia edilizia	Edificio condominiale



CONFORMITA' URBANISTICA - CATASTALE

Conformita catastale:	No	Conformita urbanistica:	No	Sanatorie/Condoni	
Variazione Docfa		Modifica distrib. interna e aperture prospetto		Sanatorie a carico dell'acquirente	

FORMALITA' E VINCOLI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

S1. Spese per sanatoria e regolarizzazione diffinita	€ 8.500,00
S2. Spese per opere di ripristino	€ 5.200,00

VALORI DI MERCATO ED A BASE D'ASTA

VALORE STIMATO	€ 63.163,25
A DETRARRE spese per regolarizzazione diffinita urbanistiche	-€ 8.500,00
A DETRARRE spese per morosità quote condominiali	-€ 5.200,00
VALORE DI MERCATO arrotondato	€ 49.500,00
RIDUZIONE per assenza di garanzia per vizi (15%)	-€ 7.419,49
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA arrotondato	€ 42.000,00

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento è sito al piano primo lato Est dell'edificio condominiale ed è composto da un ampio ingresso, due camere da letto, due piccole camere adibite a spogliatoio e lavanderia-ripostiglio, una cucina (con interventi edili in corso). Accanto alla porta d'ingresso è presente una scala prefabbricata in acciaio che collega dei locali soprastanti. L'altezza interna è di m 2,75 ad eccezione della cucina in cui è di m 2,35 per la presenza di un controsoffitto e della pavimentazione realizzata di un gradino. La pavimentazione interna è in gres porcellanato ad eccezione della cucina ancora allo stato grezzo. Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono alluminio preverniciato e specchiature in vetro con cancellotti in ferro. L'impianto elettrico, sotto traccia, presenta placchetti di finitura di qualità bassa e tubine assenti necessitando un intervento di adeguamento alle nuove norme. Per quanto riguarda l'impianto idrico ed igienico-sanitario, nei servizi sono predisposte le tubazioni ma mancano le rifiniture ed i pezzi igienico-sanitari. Non è presente alcun impianto di riscaldamento autonomo. Esternamente, prospiciente sulla pubblica via è presente un ballatoio largo m 1,00. Sul lato interno vi è un piccolo terrazzino da cui si accede dalla realizzanda cucina.

SUPERFICI

Immobilie	Sup. netta	Coeff.	S. E. L.
Appartamento	80,50	1,14	91,50

Ambienti	Sup. mq S.E.L.	Indici mercantili	Sup. omogeneizz.
Appartamento	91,50	1,00	91,50
Ballatoio	8,33	0,30	2,50
Veranda			
Sup. commerciale mq			94,00

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Anno di costruzione	1962-1965
Manutenzione fabbricato	Scarsa
Manutenzione immobile	Sufficiente
Altezza interna ambienti	Sufficiente
Livello/piano	Discreto (piano primo)
Ascensore	No
Esposizione/Luminosità	Scarsa
Finiture	Media/Bassa
Impianti elettrico-idrico	Da adeguare
Imp. condizionamento	N. 1 condizionatore split
Imp. riscaldamento	Assente
Classe energetica	N.D.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNI



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNI



Firmato Da: CASTORINA NICOL Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16da4872ca9c697487c7a70624a1866b