

Ipotecche, iscrizioni, trascrizioni e pignoramenti inerenti al debitore esecutato



[REDACTED]

- *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).

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 disimpegno 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.



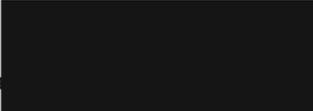
Quesiti m),n),o),p)

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.  mentre il sub. 6 era occupato dalla parte esecutata sig.ra  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:

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

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

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:

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

$$\text{Saggio di capitalizzazione } S = 3,40\%$$

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.

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

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:

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

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

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

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:

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

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

48,78 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 €/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: mq 49,00 x €/mq x mese 2,50 *12 = € 1.470,00

Spese complessive annue pari al 25%

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

Reddito netto annuo:

$R_n = € 1.470,00 - € 367,50 = € 1.102,50$

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

Valore unità:

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

Media dei risultati

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

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

Valore dell'unità immobiliare nelle attuali condizioni

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

$V = € 29.870,24 - € 29.870,24 \times 0.20 = € 29.870,24 - € 5.974,05 =$

€ 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 esecutati [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] (2)
DIRITTO DI USUFRUTTO	[REDACTED] (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 C1= € 2.160,00.

Ai fini della regolarizzazione risulta, altresì, necessaria la presentazione di una pratica DOCCA 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.

$$C2 = € 50,00 + € 350,00 = € 400,00$$

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