

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTAGIRONE**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: Dott.ssa Daniela Angelozzi

R.G. 35/2016

Esecutato

Procedente UNICREDIT s.p.a.



Relazione di stima sugli immobili siti a : Scordia fg. 21 – part. 1731, sub 4-5-6.

Il sottoscritto Dott. Ing. Aldo Cultraro, con studio a Militello in Val di Catania, via Pietro Carrera n. 98, nominato esperto stimatore relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n. 35/2016, ha prestato il giuramento di rito presso la cancelleria del tribunale il 20/04/2017.

Compito del sottoscritto è quello di redigere perizia di stima degli immobili siti a Scordia, fg. 21 – part. 1731, sub 4-5-6, di proprietà della signora

, e di controllare regolarità urbanistiche, tecniche, catastali e quant'altro di tali immobili.

Il termine entro il quale esperire l'incarico è di 120 giorni, a partire dalla data di accettazione dell'incarico, a cui vanno aggiunti ulteriori 60 giorni, chiesti in data successiva al Signor Giudice e concessi.

Il sottoscritto ha effettuato l'accesso ai luoghi secondo la seguente tempistica:

- il giorno 11.07.2017 dalle ore 9:30;
- il giorno 23.09.2017 dalle ore 9:45.

CIÒ PREMESSO

L'esperto stimatore, esaminati i documenti relativi alla procedura esecutiva, redige la presente:

RELAZIONE DI STIMA



Lo scrivente ingegnere durante l'accesso presso gli immobili ha potuto prendere visione dei luoghi, effettuare le misurazioni per il rilievo, fare delle foto.



Al termine dei sopralluoghi è stato redatto un verbale, sottoscritto dai presenti, che si allega alla corrente relazione (allegato n. 1).

Si procede quindi a rispondere ai quesiti posti dal Sig. Giudice, seguendo la stessa scansione presente nella nomina. Il Sig. Giudice ha chiesto al sottoscritto di:

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

I beni pignorati sono catastati, come si evince dalle visure castali (allegato n. 2), fg. 21 – part. 1713, sub 4-5-6, e sono di proprietà della signora

Essi si trovano nel territorio di Scordia, in via Giardinelli n. 21 e 23.

Il fabbricato è costituito da tre appartamenti (terra, primo, secondo) e da una mansarda al piano terzo (abusiva e non catastata). Una scala condominiale collega i tre appartamenti.

Il fabbricato confina: a sud-est con via Giardinelli, a sud-ovest con un cortile, a nord-ovest con immobile di altra ditta, a nord-est con immobili catastati alla particella 1714 (mappa catastale – allegato n. 3).

Esiste conformità tra i dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

**2) Verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. e 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 rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.**

Nell'atto di pignoramento sono stati individuati i beni che corrispondono alla nota di trascrizione nn. 14514/11262 del 20/04/2016.

Con certificazione notarile della dott.sa Daniela Corsaro (allegato n. 4) sono stati individuati i beni pignorati, iscritti in catasto del territorio di Scordia al fg. 21 – part. 1713 (sub 4-5-6) di proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_ per l'intero.

**3) Verificare la attuale 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.**

I beni pignorati iscritti in catasto al fg. 21 – part. 1713 (sub 4-5-6) sono di proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_ per intero.

Questo è quanto si evince dai seguenti documenti:

- atto di compravendita rogato dal notaio Marco Cannizzo in data 07/01/2008, trascritto il 08/01/2008 ai nn.ri 1197/935, da potere di \_\_\_\_\_

**4) Accertare 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.**

Gli immobili pignorati e iscritti al fg. 21 – part. 1713, sub 4-5-6, hanno la seguente continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento:

- atto di compravendita rogato dal notaio Marco Cannizzo in data 07/01/2008, trascritto il 08/01/2008 ai nn.ri 1197/935, da potere di \_\_\_\_\_

- atto di donazione dell'immobile iscritto alla particella 1713 sub 4, rogato dal notaio Maria Grazia Tomasello in data 01/08/1984, trascritto il 27/08/1984 ai nn.ri 35245/28483, da potere del signor \_\_\_\_\_ ;

- atto di compravendita dell'immobile iscritto alla particella 1713 sub 5 e 6, rogato dal notaio Maria Grazia Tomasello in data 01/08/1984, trascritto il 27/08/1984 ai nn.ri 35246/28484, da potere di \_\_\_\_\_ .

**5) Segnalare tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente.**

Non si segnalano ostacoli all'accertamento di quanto ordinato dal Sig. Giudice.

**6) Accertare se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento.**

Il beni pignorati risultano catastati. Gli immobili del piano primo (sub 5) e secondo (sub 6) allo stato di fatto hanno una distribuzione interna diversa rispetto alle planimetrie catastali. Questo non comporta alcuna differenza nella rendita catastale. Le spese per introdurre in catasto tali variazioni interne sono pari ad € 50 per ciascuno dei due immobili, a cui bisogna aggiungere € 350 per spese tecniche. In totale le spese per ciascun immobile sono pari ad € 400.

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

Sugli immobili gravano le seguenti iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria, nascente da mutuo, iscritta il 08/01/2008 ai nn. 1198/91 a favore della Banca di Roma S.P.A. e contro

- pignoramento immobiliare trascritto il 20/04/2016 ai nn. 14514/11262, in favore della UNICREDIT S.p.A. e contro

Con il decreto di trasferimento andranno cancellate le formalità pregiudizievoli.

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

Il sottoscritto ingegnere ha acquisito presso gli uffici del Comune di Scordia il certificato di destinazione urbanistica (allegato n. 5), dal quale si evince che gli immobili pignorati ricadono nella zona omogenea B1 – di completamento.

**9) Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.).**

Gli immobili pignorati si trovano a Scordia.

L'appartamento catastato al fg. 21 part. 1713 sub 4 si trova in via Giardinelli n. 21 al piano terra. Esso è costituito da un soggiorno-pranzo, una cucina, un bagno

ed una camera da letto. La superficie calpestabile è di 33 mq.

L'immobile catastato al fg. 21 part. 1713 sub 5 si trova in via Giardinelli n. 23, al piano primo. Esso è costituito da una camera di ingresso, un bagno ed una camera da letto. La superficie calpestabile è di 35 mq.

L'immobile catastato al fg. 21 part. 1713 sub 6 si trova in via Giardinelli n. 23 al piano secondo. Esso è costituito da un unico vano adibito a cucina-pranzo ed un bagno. La superficie calpestabile è di 24 mq. Vi è anche un terrazzo di 10 mq.

Al piano terzo si ha una mansarda abusiva costituita da un unico vano (rilievo stato di fatto - allegato n. 6).

**10) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene, con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, e indicare, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.**

Il pignoramento ha individuato i beni iscritti in catasto al fg. 21 – part. 1713, sub 4-5-6.

**11) Accertare 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.**

Il fabbricato fu edificato con licenza edilizia del 16/04/1966 (allegato n. 7) ed il progetto prevedeva un piano terra, un primo piano e un secondo piano adibiti a

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



civile abitazione.

Allo stato di fatto non vi è conformità rispetto al progetto approvato per i seguenti motivi:

- il piano primo e secondo piano presentano una diversa distribuzione degli spazi interni;
- al piano secondo la terrazza è stata coperta da una tettoia;
- al piano terzo si ha una mansarda.

Per queste opere abusive attualmente non è stata presentata alcuna domanda di sanatoria.

**12) Verificare, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46, quinto comma D.P.R. 380/01, e chiarire, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01, 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; precisare, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificare gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verificare se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse.**

Per rendere conforme la distribuzione interna degli immobili del piano primo e secondo bisogna presentare all'ufficio comunale la C.I.L.A. (art. 6 bis, comma 5 del D.Lgs n. 222/2016) , pagando una sanzione amministrativa di € 1.000. A questa somma vanno aggiunti € 700 per competenze tecniche ed oneri. In totale si ha una cifra totale di € 1.700.

Per sanare la tettoia al secondo piano bisognerà pagare una oblazione di € 300, a cui va aggiunta la spesa di € 1.000 per competenze tecniche ed oneri professionali. In totale si ha la somma di € 1.300.

La mansarda al terzo piano non è sanabile in quanto è stata utilizzata la volumetria consentita nella zona e pertanto va demolita. La spesa per la demolizione della mansarda e ripristino del solaio di copertura sono pari ad € 5.555 (computo metrico - allegato n. 8), a cui bisogna aggiungere IVA, per cui in totale si ha la somma di € 6.111.

**13) Verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.**

Dagli atti non si rileva alcun censo, livello o uso civico gravante sui beni pignorati. Il diritto sui beni del debitore è di proprietà.

**14) Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, 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, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.**

Non sono state rilevate spese fisse di gestione o di manutenzione e nemmeno spese condominiali.

**15) Accertare 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'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.**

Gli immobili pignorati non sono occupati dal debitore e non esiste contratto di affitto.

**16) Dire, qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e procedere in questo caso alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., e dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3/6/1940 n. 1078; c) fornire, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore**

### **difficoltà di vendita di quote indivise.**

Gli immobili, catastati al fg. 21 part. 1713 sub 4, 5 e 6, sono pignorati per intero e la quota di pertinenza del debitore è pari all'intero del valore di tali immobili.

**17) Elencare ed individuare i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali, ad esempio, la tipologia di ciascun immobile (ad esempio, casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc. ) e le località in cui si trovano; fornire i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (per esempio, superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.).**

L'immobile catastato al fg. 21 part. 1713 sub 4, piano terra, è costituito da un soggiorno-pranzo, una cucina molto piccola, un bagno ed una camera da letto. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, le pareti dei vani sono rivestiti con doghe in legno, le pareti del bagno e della cucina sono piastrellate. Gli infissi sono in alluminio. Si hanno due ingressi: uno direttamente dalla via Giardinelli e l'altro dalla scala condominiale. La superficie calpestabile è di 33 mq.

L'immobile catastato al fg. 21 part. 1713 sub 5, piano primo, ha l'ingresso dal cortile di via Giardinelli n. 23. Esso è costituito da una camera di ingresso, un bagno ed una camera da letto. E' stato recentemente ristrutturato. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate, il bagno ha le pareti piastrellate ed è finemente rifinito. Le porte sono in legno, gli infissi delle camere sono in legno con scuri, la finestra del bagno è in alluminio. La superficie calpestabile è di 35 mq. Le solette dei balconi necessitano di opere di manutenzione straordinaria, in quanto l'intradosso manca di copriferro in calcestruzzo ed i ferri sono a vista, con conseguente diminuzione della sicurezza statica di tali solette. I costi per la messa in sicurezza di tali solette sono pari ad € 913 (computo metrico - allegato n. ), a cui bisogna aggiungere IVA, per cui in totale si ha la somma di € 1.004.

L'immobile catastato al fg. 21 part. 1713 sub 6 si trova in via Giardinelli n. 23 al

piano secondo. Esso è costituito da un unico vano adibito a cucina-pranzo ed un bagno. E' stato recentemente ristrutturato. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica. Il bagno ha le pareti rivestite con piastrelle di ceramica. La superficie calpestabile è di 24 mq. Vi è anche un terrazzo (di 10 mq) coperto da una tettoia (vedasi allegato n. 8 per le piante dei vari piani). Le solette dei balconi necessitano di opere di manutenzione straordinaria, in quanto l'intradosso manca di copriferro in calcestruzzo ed i ferri sono a vista, con conseguente diminuzione della sicurezza statica di tali solette. I costi per la messa in sicurezza di tali solette sono pari ad € 1.383 (computo metrico - allegato n. 8), a cui bisogna aggiungere IVA, per cui in totale si ha la somma di € 1.512.

**18) Indicare l'esistenza di formalità, vincoli o 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 i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.**

Non esistono particolari o speciali vincoli od oneri gravanti sui beni pignorati.

**19) Determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria.**

Sulla scorta di quanto riportato nella presente relazione, si è proceduto alla stima del valore dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare. Effettuati gli opportuni accertamenti, acquisite le dovute informazioni da tecnici locali ed operatori del settore immobiliare, tenuto conto delle contrattazioni avvenute di recente per beni simili nella stessa area, si è proceduto ad una stima con la metodologia cosiddetta "indiretta analitica" e con quella sintetica. Le stime del valore degli immobili sono di seguito elencate:

immobile di cui al foglio 21, part. 1713, sub 4 – piano terra

1° Metodo (analitico indiretto): dall'analisi delle informazioni ottenute dalle agenzie immobiliari e dall'analisi del mercato si è ottenuto un saggio di capitalizzazione  $r = 3,02\%$ , reddito lordo annuo € 1.457, reddito netto annuo (42%

di spese patronali)  $R_n = € 845$ . Applicando la nota formula  $V_m = R_n/r$  si ottiene il valore di stima € 27.980.

2° Metodo (diretto per punti di merito): si assume il valore di 810 €/mq (rilevato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate); applicando i coefficienti di merito si ottiene una diminuzione percentuale di -32,90%. La superficie commerciale dell'immobile è pari a 41 mq. Il valore di stima è pari a:  $810*41*(100\%-32,90\%) = € 22.284$ .

Se si assume il valore di 610 €/mq (rilevato dal Borsino immobiliare) si ottiene il coefficiente di merito di 70%. La superficie commerciale dell'immobile è pari a 41 mq. Il valore di stima è pari a:  $610*41*70\% = € 17.507$ .

Il probabile valore dell'immobile si ottiene dalla media dei valori ricavati:

$V = (27.980+22.284+17.507)/3 = € 22.590$ . A questa cifra vanno detratte le spese, ripartite per ogni piano, per demolizione mansarda per una somma di € 2.037 (€ 6.111/3), ottenendo il valore di € 20.553. Questa cifra si arrotonda ad € 20.600

Immobile di cui al foglio 21, part. 1713, sub 5 – piano primo

1° Metodo (analitico indiretto): dall'analisi delle informazioni ottenute dalle agenzie immobiliari e dall'analisi del mercato si è ottenuto un saggio di capitalizzazione  $r = 3,02\%$ , reddito lordo annuo € 1.740, reddito netto annuo (42% di spese patronali)  $R_n = € 1.009$ . Applicando la nota formula  $V_m = R_n/r$  si ottiene il valore di stima € 33.410.

2° Metodo (diretto per punti di merito): si assume il valore di 810 €/mq (rilevato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate); applicando i coefficienti di merito si ottiene una diminuzione percentuale di -25,90%. La superficie commerciale dell'immobile è pari a 43 mq. Il valore di stima è pari a:  $810*43*(100\%-25,90\%) = € 25.809$ .

Se si assume il valore di 610 €/mq (rilevato dal Borsino immobiliare) si ottiene il coefficiente di merito di 105%. La superficie commerciale dell'immobile è pari a 43 mq. Il valore di stima è pari a:  $610*43*105\% = € 27.542$ .

Il probabile valore dell'immobile si ottiene dalla media dei valori ricavati:

$V = (33.410+25.809+27.542)/3 = € 28.920$ . A questa cifra vanno detratte: spese

per catastazione € 400, per C.I.L.A. € 850, per demolizione mansarda (ripartizione per piano € 6.111/3) € 2.037, lavori consolidamento solette balconi € 1.004. In totale le spese che vanno detratte sono pari ad € 4.291, ottenendo un valore dell'immobile di € 24.629. Questa cifra si arrotonda ad € 24.600.

Immobile di cui al foglio 21, part. 1713, sub 6 – piano secondo

1° Metodo (analitico indiretto): dall'analisi delle informazioni ottenute dalle agenzie immobiliari e dall'analisi del mercato si è ottenuto un saggio di capitalizzazione  $r = 3,02\%$ , reddito lordo annuo € 1.502, reddito netto annuo (42% di spese patronali)  $R_n = € 871$ . Applicando la nota formula  $V_m = R_n/r$  si ottiene il valore di stima € 28.841.

2° Metodo (diretto per punti di merito): si assume il valore di 810 €/mq (rilevato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate); applicando i coefficienti di merito si ottiene una diminuzione percentuale di -25,90%. La superficie commerciale dell'immobile è pari a 31 mq. Il valore di stima è pari a:  $810 * 31 * (100\% - 25,90\%) = € 18.607$ .

Se si assume il valore di 610 €/mq (rilevato dal Borsino immobiliare) si ottiene il coefficiente di merito di 105%. La superficie commerciale dell'immobile è pari a 31 mq. Il valore di stima è pari a:  $610 * 31 * 105\% = € 19.856$ .

Il probabile valore dell'immobile si ottiene dalla media dei valori ricavati:

$V = (28.841 + 18.607 + 19.856) / 3 = € 22.435$ . A questa cifra vanno detratte: spese per catastazione € 400, per C.I.L.A. € 850, per demolizione mansarda (ripartizione per piano € 6.111/3) € 2.037, lavori consolidamento solette balconi € 1.512, per regolarizzazione tettoia € 1.300. In totale le spese che vanno detratte sono pari ad € 6.099, ottenendo un valore dell'immobile di € 16.336. Questa cifra si arrotonda ad € 16.300.

**20) Indicare l'opportunità di procedere alla vendita in un 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.**

Date le dimensioni ridotte degli immobili al primo e secondo piano, lo



spostamento della cucina al secondo piano, e le modifiche interne attuate in tali immobili, è opportuno procedere alla vendita dei due immobili in un unico lotto, al fine di un miglioramento della funzione abitativa. L'appartamento al piano terra, non avendo subito modifiche interne, può costituire un altro lotto. In definitiva i lotti sono due:

lotto n. 1: appartamento (foglio 21, part. 1713, sub 4) sito in via Giardinelli n. 21 – piano terra: **probabile prezzo di vendita € 20.600.**

lotto n. 2: appartamenti (foglio 21, part. 1713, sub 5 e 6) siti in via Giardinelli n. 23 – piano primo e secondo: **probabile prezzo di vendita € 40.900.**

**21) Allegare idonea documentazione fotografica, esterna ed interna, ed acquisire la planimetria catastale dei fabbricati.**

Alla presente relazione si allegano documentazione fotografica (allegato 9) e planimetrie catastali (allegati n. 10).

**22) Verificare, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e, in caso positivo, provvedere all'acquisizione o redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia.**

Gli immobili pignorati sono soggetti alla certificazione energetica, pertanto il sottoscritto ingegnere ha provveduto a redigere gli attestati di prestazione energetica (APE) per ciascuno dei tre immobili. Tali attestati vengono allegati alla relazione (allegati n. 11, 12 e 13).

Con la presente relazione lo scrivente ingegnere ritiene di avere assolto completamente al mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Militello V.C., 26.09.2017

L'esperto stimatore  
Dott. ing. Aldo Cultraro

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Iscritto al n. 2352 dell'albo degli Ingegneri della Provincia di Catania



ELENCO ALLEGATI:

verbale di sopralluogo – allegato n. 1

visura catastale – allegato n. 2

estratto di mappa – allegato n. 3

relazione notarile – allegato n. 4

certificazione di destinazione urbanistica – allegato n. 5

piante stato di fatto – allegato n. 6

progetto e concessione edilizia – allegato n. 7

computo metrico – allegato n. 8

foto – allegato n. 9

planimetrie catastali – allegato n. 10

APE piano terra – allegato n. 11

APE piano primo – allegato n. 12

APE piano secondo – allegato n. 13

