

** *** **

**TRIBUNALE DI CATANIA
VI SEZIONE CIVILE**

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. 138/2022

Giudice: Dott.ssa Cristiana Delfa

Creditore: PAC 2000 A SOCIETA' COOPERATIVA

Esecutato: XXX

L'Esperto stimatore
Ing. Vincenzo Sanginisi

** *** **



INDICE



1. PREMESSA E MANDATO	2
2. OPERAZIONI PRELIMINARI.....	2
3. RISPOSTE AL MANDATO	2
4. CONCLUSIONI.....	9
5. RIEPILOGO STIMA.....	10
6. ELENCO ALLEGATI.....	10



Relazione di stima – R.G. 138/2022



1. PREMESSA E MANDATO

Con ordinanza notificata il 06/10/2023 il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Cristiana Delfa nominava il sottoscritto Dott. Ing. Vincenzo Sanginisi, con studio professionale sito a Catania, in via Proserpina n. 8, Esperto Stimatore nell'Esecuzione immobiliare in oggetto, con il mandato allegato alla originaria nomina.

Per l'espletamento del mandato veniva concesso un termine di giorni 90 dal giorno del giuramento, che veniva depositato telematicamente dal sottoscritto in data 13/10/2023.

2. OPERAZIONI PRELIMINARI

Acquisiti gli atti di causa per via telematica ed esaminati i documenti, così come previsto dalle istruzioni, e previo avviso mediante raccomandata A/R del 08/11/2023 al debitore esecutato e mediante PEC ai legali della parte creditrice Avv.ti Rosario Campione e Massimo Ingrao, fissavo l'inizio delle operazioni peritali per giorno 15/11/2023 alle ore 10,30 presso il bene pignorato.

Tale immobile è identificato, nell'atto di pignoramento, come segue:

- **Deposito**, sito ad **Adrano (CT)**, in via Da Denominare snc, piano primo sottostrada, registrato all'Ufficio del Territorio al foglio 56, particella 379, subalterno 6.

In data 15/11/2023 alle ore 10,30 per come stabilito, mi recavo presso il luogo oggetto di accertamento, per dare inizio alle operazioni peritali.

Sul posto era presente l'Avv. Antonella Vinciprova, in qualità di Custode Giudiziario nominata nella Procedura, ed il signor XXX (rappresentante legale società esecutata). Con la presenza degli intervenuti si è proceduto allo svolgimento del sopralluogo tecnico procedendo al rilievo planimetrico e fotografico del bene pignorato e prendendo i necessari appunti in fogli separati; il sopralluogo si concludeva alle ore 11:15 con la redazione di apposito verbale, debitamente firmato da tutti i presenti ed allegato alla presente relazione (*allegato n. 9*).

Durante lo svolgimento del mandato venivano effettuati i necessari accessi presso gli Uffici competenti al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria all'espletamento del mandato, ed in particolare:

- Ufficio Provinciale del Territorio: è stata acquisita la visura storica e la planimetria catastale dell'immobile pignorato.
- Ufficio Provinciale del Territorio: sono state acquisite le ispezioni ipotecarie riguardanti l'immobile pignorato.
- Ufficio tecnico Comune di Adrano: è stata presentata richiesta di accesso agli atti per quanto concerne la documentazione urbanistica dell'immobile, di cui verrà relazionato più avanti.

3. RISPOSTE AL MANDATO

Sulla base della documentazione in atti, di quella successivamente acquisita dal sottoscritto e dall'elaborazione dei rilievi effettuati sul bene pignorato in sede di sopralluogo, posso riferire quanto segue.

Relazione di stima – R.G. 138/2022

Quesito a)

L'immobile in questione consiste in un deposito facente parte di un fabbricato a struttura portante in c.a. a due elevazioni fuori terra

E' sito in Adrano (CT) e vi si accede da una traversa di via Salvatore D'acquisto e parallela di via Carmelo Salanitro, catastalmente ancora via Da Denominare. La giacitura di tale via fa sì che l'accesso al bene avvenga da piano terra, mediante un portoncino (è altresì presente una seconda apertura adiacente a quella principale, sulla quale oggi è installato un infisso con veneziana in ferro fissa).

Esso risulta composto sostanzialmente da un primo ambiente di maggiori dimensioni che si sviluppa nella direzione dell'ingresso all'immobile, e da successivi vani di minori dimensioni, tutti privi di aperture verso l'esterno.

L'immobile così composto, allo stato attuale, risulta censito all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Catania, Comune di Adrano, al foglio n. 56, particella 379, subalterno 6, categoria C/2 (magazzino e locale deposito), classe 3, consistenza 128 mq, rendita 257,82 euro; l'indirizzo catastale è Adrano, via Da Denominare snc, piano primo sottostrada; catastalmente risulta intestato a XXX(denominazione societaria precedente a quella attuale) per il diritto di proprietà di 1/1.

L'attuale subalterno deriva dal frazionamento e dalla fusione dei precedenti subalterni n. 5 e 6, oggi soppressi, a loro volta originati dalla divisione dell'originale subalterno n. 2.

Copia delle visure storiche catastali risultano allegate alla presente relazione (all. n. 4).

I confini, riscontrati in sede di sopralluogo, sono: o nord-ovest con via Da Denominare, a sud-est con via C. Salanitro, a nord-est con altre unità immobiliari insistenti sulla particella 377 ed a sud-ovest con altre unità immobiliari insistenti sulla particella 1720.

Quesito b)

L'atto di pignoramento immobiliare è del 03/12/2021 ed è stato notificato il 21/12/2021; la nota di trascrizione è stata registrata in data 11/03/2022 al n. 11, registro generale n. 10622, registro particolare n. 8015.

Tale pignoramento ha colpito la società esecutata per l'intera quota dell'unità negoziale n. 1, (deposito categoria catastale C2, sito in Adrano, foglio 56, particella 379, subalterno 6).

Quesito c)

Il pignoramento ha colpito la quota intera del bene immobile, la cui proprietà è appartenente alla società esecutata per averlo acquistato giusto atto di compravendita del 30/06/2007a rogito del notaio Salvatore Lazzara, repertorio n. 102297 (*allegato n. 6*).

Quesito d)

Il bene pignorato è giunto alla società esecutata per averlo acquistato giusto atto di compravendita del 30/06/2007a rogito del notaio Salvatore Lazzara, repertorio n. 102297 (*allegato n. 6*).

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento, è stata verificata e copia delle ispezioni ipotecarie sono allegate alla presente relazione (*allegato n. 5*).

Quesito e)

La documentazione prodotta ed acquisita è risultata essere completa ed è stato possibile espletare in maniera esauriente il mandato.

Quesito f)

Su bene in questione è stata effettuata un'ispezione ipotecaria con gli identificativi catastali attuali dalla quale si evince la formalità riportata a seguire.

1. TRASCRIZIONE del 11/03/2022 - Registro Particolare 8015 Registro Generale 10622; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 979 del 26/01/2022; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Tale trascrizione, riguardante l'atto esecutivo di pignoramento immobili in atto, dovrà essere cancellata a seguito dell'eventuale decreto di trasferimento del bene.

Successivamente si è effettuata un' ispezione ipotecarie sul subalterno 2, originario del bene ed attualmente soppresso, dal quale si evincono le seguenti formalità.

1. TRASCRIZIONE del 17/07/2007 - Registro Particolare 30141 Registro Generale 52124, Pubblico ufficiale LAZZARA SALVATORE Repertorio 102297/15769 del 30/06/2007; ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
2. ISCRIZIONE del 12/11/2010 - Registro Particolare 13036 Registro Generale 60498; Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 192632/2009 del 28/10/2010; IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL ART. 77 DEL D.P.R. 602/73; documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6694 del 19/11/2021 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Copia delle suddette ispezioni ipotecarie sono riportate nell'allegato n. 5.

Quesito g)

L'immobile così composto, allo stato attuale, risulta censito all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Catania, Comune di Adrano, al foglio n. 56, particella 379, subalterno 6, categoria C/2 (magazzino e locale deposito), classe 3, consistenza 128 mq, rendita 257,82 euro; l'indirizzo catastale è Adrano, via Da Denominare snc, piano primo sottostrada; catastalmente risulta intestato a XXX(denominazione societaria precedente) per il diritto di proprietà di 1/1. Si riporta tabella riepilogativa dei dati catastali.

LOTTO 1			
FOGLIO	56	CATEGORIA	C2
PARTICELLA	379	CLASSE	3
SUBALTERNO	6	CONSISTENZA	128 mq
INDIRIZZO	Via Da Denominare snc, piano S1	RENDITA	257,82 €
INTESTATI	XXX, per il diritto di proprietà 1/1		

L'attuale subalterno deriva dal frazionamento e dalla fusione dei precedenti subalterni n. 4 e 5, oggi soppressi, a loro volta originati dalla divisione dell'originario subalterno n. 2 (vedi visure

Relazione di stima – R.G. 138/2022

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

catastali, *allegato n. 4*)

Copia delle visure storiche catastali risultano allegate alla presente relazione (*allegato n. 4*); la planimetria catastale è riportata nell'*allegato n. 3*, mentre la planimetria dello stato attuale dei luoghi è riportata all'*allegato n. 2*.

Quesito h)

Trattandosi di un immobile facente parte di un fabbricato ricadente in area urbana non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica, ma tuttavia si è accertato che esso, all'interno del P.d.R. "Minà-Cappellone" approvato nel 1991, ricade in zona "Costruzioni esistenti-Isolati residenziali", regolamentata dall'articolo n. 3.1 delle norme di attuazione vigenti.

Quesito i)

Il bene pignorato fa parte di un fabbricato edificato inizialmente senza rilascio di Licenza Edilizia. Successivamente, a seguito di richiesta presentata in data 29/03/1995 prot. generale 8424, pratica n. 2975 a nome dei precedenti proprietari ai sensi della Legge 724/1994, è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n. 02/2021, prot. 784 del 11/01/2021 (vedi *allegato n. 7*).

Successivamente dall'attuale proprietà è stata presentata pratica edilizia secondo l'istituto della SCIA in sanatoria (con opere già compiute) n. 536 del 29/01/2021, protocollo generale n. 2770, relativamente ad un cambio di destinazione d'uso, fusione di due unità immobiliari (ex sub. 4 e 5) con successivo frazionamento e realizzazione di due unità immobiliari adibite a deposito (di cui una è quella pignorata, identificata al sub. 6).

Dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati alla SCIA in sanatoria si riscontrano alcune difformità riguardanti una diversa distribuzione degli spazi interni; in particolare sono stati ricavati i vani denominati nell'*allegato 2* "vano 2", "vano 3", "vano 4" e "vano 5" (in progetto rappresentati come un unico ambiente).

Nell'*allegato n. 7* si riportano la Concessione Edilizia in Sanatoria e la SCIA in sanatoria con i relativi elaborati grafici allegati.

Quesito j)

Le opere interne realizzate potranno essere sanate mediante la presentazione presso la direzione urbanistica del Comune di Adrano di una pratica edilizia secondo l'istituto della CILA in sanatoria (con opere già realizzate e sanzione fissa pari a 1.000 euro) a firma di un tecnico abilitato, oppure alternativamente potranno essere demolite al fine di ripristinare la distribuzione degli spazi interni come da progetto.

I costi della regolarizzazione delle difformità riscontrate, seguendo una delle due possibilità sopra descritte, ammontano a circa 3.000 euro.

Quesito k)

Gli abusi riscontrati non potranno essere condonati con le condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 e nemmeno ai sensi del D.L. 269/2003, poiché le ragioni di credito per cui si interviene non sono di data anteriore all'entrata in vigore delle presenti leggi.

Essi sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, in quanto l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Quesito l)

Gli abusi riscontrati sono sanabili come specificato al punti j). Tuttavia, trattandosi di interventi ricadenti in una porzione di immobile ancora allo stato rustico è, altresì, possibile procedere alla demolizione degli stessi al fine di ripristinare la distribuzione degli spazi interni come da progetto depositato in Comune, che ne rappresenta la conformazione legittima.

Gli oneri economici per procedere alla demolizione ammontano approssimativamente ad euro 3.000.

Non sono state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali.

Quesito m)

Sul bene pignorato non si sono riscontrate formalità, vincoli e oneri 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.

Quesito n)

Sul bene pignorato non si sono riscontrate formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che risulteranno inopponibili all'acquirente.

Quesito o)

Sul bene pignorato non grava censo, livello o uso civico.

Quesito p)

Per il fabbricato ove si trova il bene pignorato non è presente una gestione condominiale.

Non sono presenti, dunque, spese condominiali, né ordinarie né straordinarie, arretrate.

Quesito q)

L'immobile pignorato, allo stato attuale, risulta essere utilizzato dalla parte debitrice come deposito di merce di vario tipo; in passato è stato sede di uffici.

Quesito r)

L'immobile in questione consiste in un deposito facente parte di un fabbricato a struttura portante in c.a. a due elevazioni fuori terra.

E' sito in Adrano (CT) e vi si accede da una traversa di via Salvatore D'acquisto e parallela di via Carmelo Salanitro, catastalmente ancora "via Da Denominare". La giacitura di tale via fa sì che l'accesso al bene avvenga da piano terra, mediante un portoncino (è altresì presente una seconda apertura adiacente a quella principale, sulla quale oggi è installato un infisso con veneziana in ferro fissa).

Esso risulta composto sostanzialmente da un primo ambiente di maggiori dimensioni che si sviluppa nella direzione dell'ingresso all'immobile, e da successivi vani di minori dimensioni, tutti

privi di aperture verso l'esterno.

L'immobile così composto, allo stato attuale, risulta censito all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Catania, Comune di Adrano, al foglio n. 56, particella 379, subalterno 6, categoria C/2 (magazzino e locale deposito), classe 3, consistenza 128 mq, rendita 257,82 euro; l'indirizzo catastale è Adrano, via Da Denominare snc, piano primo sottostrada; catastalmente risulta intestato a XXX(denominazione societaria precedente) per il diritto di proprietà di 1/1.

L'attuale subalterno deriva dal frazionamento e dalla fusione dei precedenti subalterni n. 5 e 6, oggi soppressi, a loro volta originati dalla divisione del subalterno n. 2.

Copia delle visure storiche catastali risultano allegate alla presente relazione (*allegato n. 4*).

I confini, riscontrati in sede di sopralluogo, sono: o nord-ovest con via Da Denominare, a sue-est con via C. Salanitro, a nord-est con altre unità immobiliari insistenti sulla particella 377 ed a sud-ovest con altre unità immobiliari insistenti sulla particella 1720.

Le superfici nette (calpestabili) dei singoli ambienti, come denominati nella planimetria attuale riportata nell'*allegato n. 2*, sono:

ambiente	sup. [mq]
Vano 1	55,05
Vano 2	15,85
Vano 3	4,75
Vano 4	27,20
Vano 5	4,10
TOT.	106,95

Il deposito sviluppa una superficie complessiva lorda pari a **119,30 mq**, con tutti gli ambienti che presentano altezza pari a 2,50 metri.

Non essendoci pertinenze di nessun tipo, la superficie commerciale dell'immobile è, quindi, pari a:

- 100% della superficie lorda di piano: $\text{mq } 119,30 \times 1,00 = \text{mq } 119,30$

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = mq 119,30

Il bene pignorato, inoltre, presenta le caratteristiche elencate (vedi foto a colori dell'*allegato 1*):

- ✓ pavimentazione con mattonelle 60x60 in gres porcellanato (vano 1 e 2);
- ✓ pareti con pittura bianca e carta da parati (vano 1 e 2);
- ✓ soffitti con pittura chiara (vano 1 e 2);
- ✓ infisso interno tra vano 1 e vano 2 in legno tamburato;
- ✓ separazioni del vano 1 con porte in vetro in parte fisse ed in parte a battente;
- ✓ portoncino di ingresso in ferro;
- ✓ infisso esterno con veneziana in ferro fissa;
- ✓ impianto elettrico in parte sottotraccia, in parte con canaline esterne;
- ✓ impianto idrico assente.

L'appartamento nello stato in cui è stato trovato al momento del sopralluogo effettuato, può essere definito in discrete condizioni manutentive per quanto riguarda i vani 1 e 2 indicati in planimetria (*allegato n. 2*), mentre per i restanti ambienti si presenta allo stato grezzo, privo di finiture.

Le condizioni esterne generali dell'intero corpo di fabbrica sono da considerarsi in un mediocre stato di manutenzione.

Quesito s)

Valutazione e modalità di stima. Sulla base di quanto riferito ai punti precedenti e delle condizioni prima descritte il valore attuale della unità immobiliare verrà determinato secondo due distinti criteri di stima: stima sintetico comparativa e stima per capitalizzazione del reddito, individuando poi il valore finale nella media aritmetica.

- Stima sintetico comparativa – sulla base della mia personale conoscenza del mercato immobiliare, dalle ulteriori informazioni assunte da operatori economici del settore edilizio che operano nella zona, e tenute in viva considerazione caratteristiche, condizioni, ubicazione ecc. ed operando le dovute comparazioni, si ritiene equo assegnare un valore di **450 €** per metro quadrato di superficie commerciale, da cui si ottiene:

$$\text{Stima comparativa: } V1 = mq \ 119,30 \times \text{€/mq } 450 \rightarrow V1 = \mathbf{53.685 \text{ €}}$$

- Stima per capitalizzazione del reddito - Il valore dell'immobile si ottiene tramite la capitalizzazione del reddito netto annuo, ottenuto da quello lordo al quale devono essere detratte le spese di gestione (canoni, manutenzione, tasse ecc.).

Sulla base delle considerazioni prima fatte, i parametri da prendere in considerazione sono:

- reddito lordo annuo: € 2.640 (pari ad un canone mensile di € 220,00) ;
- incidenza spese annue 25%;
- saggio di capitalizzazione 3,5%;

Stima per capitalizzazione: $V2 = (2.640 \times 0,75) / 0,035 \rightarrow V2 = \mathbf{56.571 \text{ €}}$

Le due stime effettuate presentano una lieve discordanza e dunque viene assunta come più probabile valore di mercato la media aritmetica dei due valori prima individuati, per cui:

$$\text{Valore Mercato (VM)} = (V1+V2)/2 = (53.685 + 56.571) / 2 \rightarrow \mathbf{VM = 55.128 \text{ €}}$$

Quesito t)

Come previsto dal quesito per tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia da vizi del bene, il valore prima stimato viene ridotto del 15%, ed inoltre, andranno anche decurtati i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate e descritte ai punti precedenti, il cui ammontare è pari a 3.000 euro. Pertanto, il valore di mercato corretto (VMC) è:

$$\text{Valore Mercato Corretto} = (VM \times 0,85) - 3.000 = \rightarrow \mathbf{VMC = 43.859 \text{ €}}$$

Il valore di mercato corretto, arrotondato al migliaio più prossimo è, dunque, pari a:

----- **44.000 €** -----

Quesito u)

Relazione di stima – R.G. 138/2022

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un unico bene immobile che dovrà essere venduto in un unico lotto, così definito:

Lotto 1: intera proprietà di un deposito al piano terra facente parte di un fabbricato in cemento armato a due elevazioni fuori terra, sito ad Adrano (CT), in via Da Denominare snc (traversa di via Salvatore D'acquisto e parallela di via Carmelo Salanitro), censito in catasto in categoria C/2.

Il valore di mercato corretto dell'appartamento ammonta ad **euro 44.000** (vedi punti s e t).

Quesito v)

La richiesta documentazione fotografica è costituita dall' *allegato n. 1*, mentre la planimetria del bene allo stato attuale è riportata nell' *allegato n. 2*; nell' *allegato n. 3* è riportata, invece, la planimetria catastale del bene.

Quesito w)

L'immobile pignorato è di esclusiva proprietà della società esecutata per l'intera quota di 1/1.

La quota di pertinenza del debitore, dunque, è pari all'intero importo stimato; inoltre, essendo pignorato per intero, non è necessario identificare quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.

Quesito x)

Non sono presenti più beni pignorati in quota e dunque non è necessario procedere ad alcun progetto di divisione in natura.

4. CONCLUSIONI

La presente relazione di stima, può essere riassunta secondo i punti appresso riportati.

- Il bene pignorato consiste in un deposito al piano terra facente parte di un fabbricato a struttura portante in cemento armato a due elevazioni fuori terra, sito ad Adrano (CT), in via Da Denominare snc (traversa di via Salvatore D'acquisto e parallela di via Carmelo Salanitro).
- Esso risulta composto da 5 ambienti interni. I primi due sono rifiniti, mentre i restanti 3 si trovano allo stato grezzo e privi di finiture.
- L'immobile così composto, allo stato attuale, risulta censito all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Catania, Comune di Adrano, al foglio n. 56, particella 379, subalterno 6, categoria C/2 (magazzino e locale deposito), classe 3, consistenza 128 mq, rendita 257,82 euro.
- Dal punto di vista urbanistico, il bene pignorato fa parte di un fabbricato edificato inizialmente senza rilascio di Licenza Edilizia. Successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n. 02/2021, prot. 784 del 11/01/2021 (vedi *allegato n. 7*). Infine dall'attuale proprietà è stata presentata la pratica edilizia n. 536 del 29/01/2021, protocollo generale n. 2770, relativamente ad un cambio di destinazione d'uso, fusione di due unità immobiliari (ex sub. 4 e 5) con successivo frazionamento e realizzazione di due unità immobiliari adibite a deposito (di cui una è il sub. 6 pignorato).
- Allo stato attuale si sono riscontrate alcune difformità relativamente la diversa distribuzione degli spazi interni (vedi punto i); esse sono sanabili come descritto al punto j). Gli oneri economici per la

Relazione di stima – R.G. 138/2022

regolarizzazione urbanistica del bene sono stati quantificati, in via approssimativa, e sono pari a euro 3.000.

- Il pignoramento ha colpito l'intera quota del bene, ed è stata verificata con esito positivo la corrispondenza tra atto di pignoramento e nota di trascrizione.
- Il bene allo stato attuale risulta essere utilizzato dalla parte esecutata quale deposito di merce di vario tipo.
- I dati di descrizione e di consistenza dell'immobile pignorato, compresi i dati catastali, l'ubicazione e la destinazione urbanistica, nonché le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento, sono stati verificati e riportati nelle risposte dei singoli quesiti di cui alla presente consulenza.
- La vendita dovrà essere effettuata considerando un unico lotto.
- Il valore del bene pignorato è stato determinato in **55.128 €**; inoltre, per effetto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia da vizi del bene, pari a 15 %, e alla decurtazione dovuta ai costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica dello stesso (pari a 3.000 euro), il valore, arrotondato al migliaio più prossimo, scende a **€ 44.000**.

5. RIEPILOGO STIMA

A seguire si riporta una tabella riepilogativa del lotto stimato, nella quale si riporta il valore di stima di mercato e il valore di stima di mercato corretto per l'assenza di garanzia da vizi del bene, secondo una riduzione del 15% ed in considerazione dei costi da sostenere per le spese di regolarizzazione urbanistica.

Deposito sito ad Adrano (CT), via Da Denominare snc				
Lotto	Tipologia immobile	Sup. comm. [mq]	Val. mercato	Val. mercato corretto arrot.
1	Deposito	119,30	53.128 €	44.000 €

6. ELENCO ALLEGATI

- 1- Elaborato fotografico;
- 2- Planimetria allo stato attuale;
- 3- Planimetria catastale;
- 4- Visura storica catastale;
- 5- Ispezione ipotecaria;
- 6- Titolo di provenienza;
- 7- Documentazione urbanistica acquisita;
- 8- Copie comunicazioni inviate alle parti;
- 9- Verbale dei sopralluoghi svolti;
- 10- Relazione di stima in versione privacy;
- 11- Ricevute invio relazione alle parti.

Con quanto riferito ritengo di avere assolto all'incarico affidatomi e di avere operato con serietà

Relazione di stima – R.G. 138/2022

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

e scrupolo professionale.

Rassegno pertanto la presente relazione di stima all'Autorità committente ringraziandola per la fiducia concessa, e restando a disposizione per eventuali chiarimenti e collaborazioni future.

Catania, 03/01/2024

L'Esperto Stimatore
Ing. Vincenzo Sanginisi