

- l'**immobile n.1** risulta essere riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Catania (Ct), in testa per 1/1 della proprietà superficciaria a [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] e per 1/1 della proprietà per l'area al Comune di Catania (Ct), Foglio 36, Particella 1152, Sub.23, Zona Cens. 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza catastale 7,5 vani, Superficie catastale totale 140,00 mq, Superficie catastale escluse aree scoperte 132,00 mq, Rendita di Euro 600,38, giusta visura storica catastale (*Allegato 4*);

- l'**immobile n.2** risulta essere riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Catania (Ct), in testa per 1/1 della proprietà superficciaria a [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED] e per 1/1 della proprietà per l'area al Comune di Catania, Foglio 36, Particella 1152, Sub.8, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza catastale 26,00 mq, Superficie catastale totale 29,00 mq, con Rendita di Euro 76,54, giusta visura storica catastale (*Allegato 4*).

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la non rispondenza dello stato di fatto dell'**immobile n.1** rispetto alla relativa planimetria catastale (*Allegato 4*), per differenze nella distribuzione interna di cui meglio si dirà nel successivo *punto i*, che il sottoscritto ha avuto modo di rappresentare nella "*Planimetria catastale immobile n.1 con evidenziazione difformità*" (*Allegato 2.1*), così come la non rispondenza dello stato di fatto dell'**immobile n.2** rispetto alla relativa planimetria catastale (*Allegato 4*), per maggiore larghezza dell'apertura di accesso e per la posizione di un pilastro di cui meglio si dirà nel successivo *punto i*, che il sottoscritto ha avuto modo di rappresentare nella "*Planimetria catastale immobile n.2 con evidenziazione difformità*" (*Allegato 2.2*).

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

Dal certificato di destinazione urbanistica (*Allegato 8*) richiesto dal sottoscritto C.T.U. al competente Ufficio del Comune di Catania (Ct) e rilasciato il 20/11/2024, si evince che secondo il Piano Regolatore Generale Vigente, la particella sulla quale insiste il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è tipizzata nel Piano di Zona LIBRINO come "Zone Residenziali " Nucleo "G" – Lotto "10" Tipi edilizi "Ar" (Zona F), ricadente in aree individuate come bene paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004 e s.m.i., art.134 lett. b) – aree di cui all'art.142 comma 1 lett. c) - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150 m. (Fontanarossa), in "Aree con livello di tutela 1" - Art. 20 delle N.d.A. del Piano Paesaggistico, nonché nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa e Sigonella ai sensi dell'art.707 del Codice della Navigazione Aerea, e ricompresa entro il perimetro della zona territoriale omogenea "C" come definita dal 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.

Gli immobili in esame appartengono ad un edificio residenziale edificato nel Comune di Catania (Ct) nell'ambito del Piano di Zona Librino Nucleo G Lotto 10/C, su area assegnata alla [REDACTED] a seguito dell'atto di convenzione per la costituzione di diritto di superficie su area destinata ad edilizia residenziale, ai sensi dell'art.35 della Legge 22/10/1971, n.865 stipulata il 06/07/2000 dal Notaio in Catania Dr. Marco Cannizzo, n.16476 del Repertorio e n.7030 della Raccolta (Allegato 5.2), e successiva convenzione aggiuntiva stipulata il 23/07/2001 dallo stesso Notaio, n.20558 del Repertorio e n.8891 della Raccolta (Allegato 5.3) (già citati ai precedenti punto c e punto d).

Il sottoscritto C.T.U. ha potuto accertare, dalla documentazione reperita, che la costruzione del suddetto edificio residenziale ebbe inizio nel 2006 ed ultimata nel 2012, giusta concessione edificatoria rilasciata dal Comune di Catania (Ct) con provvedimento n.22/0386 del 18/04/2002 (Allegato 9.1), successiva rettifica rilasciata con provvedimento n.07/0358 del 06/05/2005 (Allegato 9.2), variante rilasciata con provvedimento n.07/0325 del 16/06/2007 (Allegato 9.3), e concessione edificatoria ex novo rilasciata con provvedimento n.URB/564 del 12/07/2010 (Allegato 9.4).

N.B. Dall'analisi della documentazione fornita dall'ufficio tecnico comunale, è emersa una comunicazione da parte della [REDACTED] avente come oggetto "trasmissione di progetti delle divisioni interne così come realizzati" presentata al Comune di Catania (Ct) 18/02/2013 e recante prot. n.55183 del 19/02/2013 (Allegato 9.5), alla quale la Direzione Urbanistica e Gestione del Territorio risponde con nota del 06/03/2013 recante prot. n.73241 (Allegato 9.6), comunicando l'improcedibilità della stessa "in quanto la concessione edificatoria ex novo ai sensi dell'art.4 comma 5 L.10/77 n.URB/564 del 12/07/2010...ha i termini per la comunicazione della fine dei lavori scaduto il 14/07/2012 e non risultando ai nostri atti alcuna comunicazione in merito, oggi, la stessa è da intendersi decaduta ai sensi dell'art.36, comma 9, della L.R.71/78".

Si evidenzia inoltre come tale nota comunale del 06/03/2013 non rilevi neanche la mancanza della necessaria comunicazione di ripresa dei lavori di cui alla suddetta concessione edificatoria ex novo rilasciata con provvedimento n.URB/564 del 12/07/2010, non reperita dal sottoscritto tra la documentazione fornita dall'ufficio tecnico comunale.

Risulta invece trasmessa in data 19/11/2012 al Comune di Catania (Ct) una comunicazione "Fine Lavori" da parte della [REDACTED] (Allegato 9.7), nella quale il Direttore dei Lavori Ing. [REDACTED] riferisce che i lavori di costruzione, di cui alla concessione edilizia

n.22/0386 del 18/04/2002 e Provvedimento n.07/0358, “...sono stati conclusi alla fine di Ottobre 2012; sono in corso le sistemazioni esterne”.

E’ parere dello scrivente che il termine ultimo della fine lavori debba ricercarsi effettivamente nella data del 14/07/2012 in quanto la concessione edificatoria ex novo rilasciata con provvedimento n.URB/564 del 12/07/2010, la cui comunicazione di avvenuta positiva conclusione del procedimento concessorio (Allegato 9.8) risulta notificata alla [REDACTED]” in data 14/07/2010, disponeva espressamente che i lavori dovevano “...essere completati entro mesi 24 (ventiquattro) dalla data di notifica della comunicazione di avvenuta positiva conclusione del presente provvedimento”, dunque entro il 14/07/2012, motivo per il quale la sopra menzionata “Fine Lavori” presentata in data 19/11/2012 risulta di fatto tardivamente comunicata al Comune di Catania (Ct), avallando dunque la decadenza della suddetta concessione.

Tale situazione si configura all’interno di un complesso quadro normativo di riferimento, con un ampio ventaglio di possibili soluzioni, tra le quali, previa verifica di conformità strutturale e paesaggistica e parere positivo da parte dei competenti uffici comunali, la più restrittiva comporterebbe la necessità di presentare un nuovo Permesso di costruire in rinnovo dell’ultima concessione rilasciata (in solido per tutto il compendio immobiliare), con costi comprensivi di sanzioni, oneri comunali e spese tecniche, riferiti alle sole due unità immobiliari pignorate, stimati complessivamente ed in maniera approssimativa in € 10.000,00 (in ragione di € 8.170,00 per l’immobile n.1 e di € 1.830,00 per l’immobile n.2).

Si fa presente inoltre che il fabbricato al quale appartengono gli immobili pignorati risulta sprovvisto di certificazione di conformità urbanistica ed autorizzazione di abitabilità-agibilità, sebbene sia stato oggetto di relativa richiesta presentata al competente ufficio del Comune di Catania (Ct) il 22/12/2014 con prot. n.414336 (Allegato 9.8) che non ha avuto tuttavia alcun seguito.

Al momento del sopralluogo, il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato delle difformità dello stato di fatto degli immobili in esame rispetto agli elaborati grafici dei progetti approvati con i sopra menzionati provvedimenti (vedi Allegato 2 – “Planimetria catastale immobile n.1 con evidenziazione difformità” e “Planimetria catastale immobile n.2 con evidenziazione difformità”), le quali si possono riassumere in:

**immobile n.1 - difformità 1:** diversa distribuzione degli spazi interni;

**immobile n.1 - difformità 2:** realizzazione di una veranda con struttura precaria, posta sul balcone localizzato sul lato ovest;

**immobile n.2 - difformità 3:** maggiore larghezza dell’apertura di accesso e diversa posizione di un pilastro.

N.B. Si rilevano ulteriori difformità 4 rispetto agli elaborati grafici dei progetti approvati riguardanti parti degli spazi comuni, quali la realizzazione di una grande apertura, sormontata da una tettoia con struttura precaria, nel solaio tra il piano terra (piano garage) ed il piano primo e piano piloties a ridosso

del lato est del corpo scala comune, nonché una diversa conformazione delle rampe dell'intero corpo scala condominiale ed una maggior volume dell'androne condominiale al piano primo o piano piloties.

Le note rilasciate dalla Direzione Urbanistica e Gestione del Territorio del Comune di Catania (Ct) tramite P.E.C. del 02/01/2025 recante prot. n.1228/2025 (*Allegato 10.1*) e tramite P.E.C. del 16/01/2025 recante prot. n.23167/2025 (*Allegato 10.2*), evidenziano come non sia emersa alcuna ulteriore pratica edilizia riguardante gli immobili pignorati oltre a quelle prima menzionate, per cui si può dedurre che le suddette difformità siano state apportate senza le necessarie autorizzazioni.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene che le *difformità 1 e difformità 2*, non corrispondendo a quanto riportato nella tavola grafica del “progetto delle divisioni interne così come realizzato – Piano 5” (piano quinto rispetto all'androne condominiale posto al piano primo o piano piloties corrispondente di fatto al piano sesto) allegata alla già citata trasmissione presentata al Comune di Catania (Ct) il 19/02/2013 recante prot. n.55183 (*Allegato 9.5*), sono da intendersi come successivamente realizzate e suscettibili di regolarizzazione mediante la presentazione di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) ai sensi dell'art.3, comma 5, della L.R. n.16/2016 e dell'art.20, comma 1, della L.R. n.4/2003, previo parere positivo della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali di Catania, (N.B. in aggiunta all'eventuale Permesso di costruire in rinnovo già citato) che comporterebbe costi inerenti sanzioni amministrative, aggiornamenti catastali e spese tecniche stimate complessivamente ed in maniera approssimativa in €.*2.000,00*.

La *difformità 3* e la *difformità 4* possono intendersi invece realizzate contestualmente ai lavori di costruzione dell'edificio, e la loro regolarizzazione si ritiene possa dunque confluire, con le opportune verifiche di conformità strutturale e paesaggistica, nell'eventuale Permesso di costruire in rinnovo sopra citato, comportando ulteriori spese relative all'aggiornamento della planimetria catastale dell'*immobile n.2* quantificate in €.*700,00*.

Tutti i costi sopra menzionati verranno detratti nei rispettivi calcoli del valore di mercato degli immobili pignorati, così come verranno certamente introdotti opportuni coefficienti correttivi su tale prezzo di mercato per assenza di garanzia per vizi (vedi risposta al quesito m del mandato).

*j) verifichi, 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, 6<sup>a</sup> 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 i relativi costi.*

*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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.*

La già citata nota rilasciata dalla Direzione Urbanistica e Gestione del Territorio del Comune di Catania (Ct) tramite P.E.C. del 16/01/2025 recante prot. n.23167/2025 (Allegato 10.2), a fronte della richiesta effettuata dal sottoscritto di verifica della presenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie riguardanti gli immobili pignorati in esame, evidenzia come non siano state individuate pratiche edilizie.

Il sottoscritto non ritiene necessario il ricorso ad ulteriori provvedimenti di sanatoria oltre a quanto precisato al precedente punto i.

Il debitore Sig. [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] risulta proprietario del solo diritto di superficie di entrambi gli immobili in esame a seguito del già citato atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia (Allegato 5.1) rogato il 06/03/2020 dal Notaio in Caltagirone, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, Dott. Giuseppe Bonaccorso, n.18669 del Repertorio e n.13585 della Raccolta, fermo che la proprietà dell'area rimane in testa al Comune di Catania giusta convenzione per la costituzione di diritto di superficie su area destinata ad edilizia residenziale, ai sensi dell'art.35 della Legge 22/10/1971, n.865 stipulata il 06/07/2000 dal Notaio in Catania Dr. Marco Cannizzo, n.16476 del Repertorio e n.7030 della Raccolta (Allegato 5.2), e successiva convenzione aggiuntiva stipulata il 23/07/2001 dallo stesso Notaio, n.20558 del Repertorio e n.8891 della Raccolta (Allegato 5.3).

La nota rilasciata dalla Direzione Patrimonio del Comune di Catania (Ct) tramite P.E.C. del 20/11/2024 recante prot. n.509839/2024 (Allegato 10.3), a fronte della richiesta effettuata dal sottoscritto, rileva che:

- il corrispettivo (C) definitivo per la trasformazione del diritto di proprietà superficaria (Vds) in diritto di proprietà (V), relativo ad entrambi gli immobili pignorati, ammonta ad €.4.785,91, in ragione di €.3.910,09 per l'immobile n.1 (C<sub>1</sub>) e di €.875,82 per l'immobile n.2 (C<sub>2</sub>);
- non risulta applicabile, poiché non sono decorsi 25 anni dalla data di stipula della convenzione, la L.R. n.21 del 2/10/2020, pubblicata sulla GURS n.51 del 09/10/2020, avente per oggetto «Norme in materia di cessione di aree alle cooperative edilizie e di cooperative di auto recupero», all'art.5, che ha statuito: «I vincoli imposti nella convenzione di cui all'art.35 della Legge 22/10/1971 n.865 e successive modificazioni, riguardanti la determinazione del prezzo di vendita e del canone di locazione o eventuali diritti di prelazione, decadono trascorsi venticinque anni dalla data della stipula della convenzione medesima»;
- non risulta infine nessun diritto di prelazione gravante sugli immobili pignorati.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto C.T.U. non è stata reperita alcuna convenzione per l'affrancazione del vincolo del prezzo massimo di cessione (P<sub>Max</sub>) e dunque, alla luce di quanto sopra

riportato, si ritiene permanga ad oggi il vincolo del prezzo massimo di cessione ( $P_{Max}$ ) quale onere reale gravante sugli immobili pignorati.

La rimozione di tale vincolo del prezzo massimo di cessione ( $P_{Max}$ ) può avvenire, ai sensi dell'art.31, comma 49bis, della L.N. 448/1998, decorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, mediante affrancazione da stipularsi tramite atto pubblico o scrittura privata autenticata previo pagamento di un corrispettivo che dovrà essere calcolato dal competente ufficio comunale, stimato complessivamente ed in maniera approssimativa in €.4.000,00, in ragione di €.3.268,00 per l'immobile n.1 ( $P_{Max1}$ ) e di €.732,00 per l'immobile n.2 ( $P_{Max2}$ ) che si ritiene opportuno, in via cautelativa, detrarre nei rispettivi calcoli del valore di mercato degli immobili pignorati (*vedi risposta al quesito m del mandato*).

A seguito di richiesta inoltrata all'amministrazione condominiale dell'edificio a cui appartengono gli immobili pignorati, sono pervenuti inoltre al sottoscritto C.T.U. il riparto consuntivo dell'anno 2024, il riparto preventivo dell'anno 2025, e la comunicazione che le spese condominiali ordinarie non pagate ammontano a complessivi €.157,16 (di cui €.122,94 imputabili all'immobile n.1 ed €.34,22 imputabili all'immobile n.2) per l'anno 2024, e ad €.232,00 riguardanti i primi due bimestri ordinari del 2025 (di cui €.190,00 relativi all'immobile n.1 ed €.42,00 imputabili all'immobile n.2) (*Allegato 11*), per un totale dunque di €.389,16 (di cui €.312,94 imputabili all'immobile n.1 ed €.76,22 imputabili all'immobile n.2) che verranno detratti anch'essi in fase di stima del valore (*vedi risposta al quesito m del mandato*).

***k) 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.***

Alla data del sopralluogo, ed in base a quanto dichiarato dai presenti durante l'accesso, l'immobile n.1 (comprensivo dell'immobile n.2) risulta utilizzato quale abitazione principale dal Sig. [REDACTED] [REDACTED] padre del debitore, e dalla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED], seppur non ivi residenti (*vedi "Verbale di sopralluogo" – Allegato 1*).

***l) 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 n.1 è un appartamento destinato a civile abitazione posto al piano sesto (N.B. settima elevazione fuori terra, corrispondente al piano quinto rispetto all'androne condominiale ubicato al piano primo o piano piloties), con ingresso pedonale tramite spazi condominiali dal civico n.10/F del Viale Nitta (vedi Documentazione fotografica - Allegato 3, Ingresso pedonale su strada - Foto n.1), mentre l'immobile n.2 è un garage posto al piano terra (N.B. prima elevazione fuori terra, sottostante all'androne condominiale ubicato al piano primo o piano piloties) con ingresso pedonale tramite spazi condominiali dal civico n.10/F del Viale Nitta ed accesso carrabile tramite un contiguo cancello privo di numero civico (Ingresso carrabile su strada - Foto n.2), appartenenti medesimo edificio residenziale sito a Catania (Ct), Quartiere Librino, zona suburbana caratterizzata prevalentemente da edifici residenziali di tipo medio e popolare, non servita da attività commerciali.

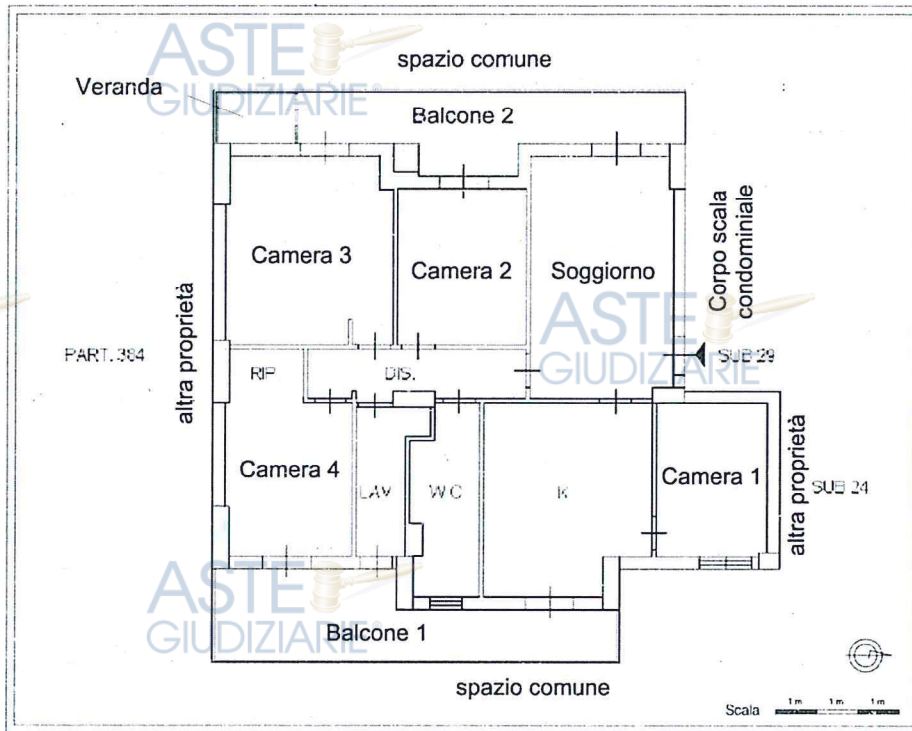


La costruzione del fabbricato al quale appartiene l'immobile in esame ha avuto inizio nell'anno 2006 e terminata nell'anno 2012, la sua struttura portante in elevazione è in cemento armato con tramezzi interni e tamponature esterne in laterizi di vario spessore, dotato di ascensore condominiale.

I prospetti principali sono rifiniti con intonaco e tinteggiati (Prospetto lato est - Foto n.3 e Prospetto lato ovest - Foto 4), riversano in condizioni di manutenzione di tipo medio-buono.

L'edificio condominiale è accessibile dagli ingressi pedonale e carrabile su strada attraverso spazi condominiali (Spazi condominiali pedonali - Foto n.5 e Foto n.6), che conducono tramite una scala esterna all'androne condominiale posto in corrispondenza del piano primo o piano piloties (Portone

d'ingresso condominiale - Foto n.7 e Androne condominiale - Foto 8) che si apre su un vano scala condominiale dotato di ascensore (Vano scala condominiale - Foto n.9) il quale permette di raggiungere la porta d'ingresso all'immobile n.1 in esame (Porta d'ingresso appartamento - Foto n.10) ubicata a destra per chi arriva salendo sul pianerottolo posto al piano sesto.



Planimetria immobile n.1

L'immobile n.1 in esame (vedi sopra "Planimetria immobile n.1) possiede ingresso direttamente su un primo vano adibito a soggiorno (Soggiorno - Foto n.11) attraverso il quale si possono raggiungere una cucina (K - Foto n.12) direttamente comunicante con una prima camera da letto (Camera 1 - Foto n.13, ed un disimpegno (Dis. - Foto n.14) che permette di accedere ad una seconda camera (Camera 2 - Foto n.15), ad un terzo vano adibito a camera da letto (Camera 3 - Foto n.16), ad un quarto vano adibito a camera da letto (Camera 4 - Foto n.17) dotato di ripostiglio (Rip. - Foto n.18), ad una lavanderia dotata di servizio igienico (Lav. - Foto n.19) e ad un bagno (Wc - Foto n.20).

La cucina, la lavanderia e la camera 4 possiedono aperture esterne su un primo balcone posto sul lato est (Balcone 1 - Foto n.21), mentre il soggiorno, la camera 2 e la camera 3 si aprono su un secondo balcone posto sul lato ovest (Balcone 2 - Foto n.22) sul quale è localizzata una veranda con struttura precaria (Veranda - Foto n.23).

I vani possiedono un'altezza utile di 2,90 m e presentano pavimenti ricoperti da mattonelle ceramiche, pareti tinteggiate, infissi esterni in alluminio anodizzato preverniciato ed infissi interni in legno.

Il bagno e la lavanderia possiedono pavimentazioni in mattonelle ceramiche e, come la cucina, presentano pareti parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche.

Suddetto immobile è dotato di impianti elettrico, idrico e di riscaldamento del tipo sottotraccia, ed inoltre la cucina ed il disimpegno presentano un condizionatore d'aria ciascuno.

Una caldaia a gas posta in corrispondenza del balcone 1 alimenta l'impianto di riscaldamento e garantisce la produzione di acqua calda sanitaria (Caldaia - Foto n.24).

Le dichiarazioni di conformità non risultano reperite in forma completa per tutti gli impianti, motivo per il quale si stimano costi per eventuali adeguamenti ai requisiti di legge quantificati approssimativamente e a corpo in €.1.500,00 che verranno detratti in fase di stima (vedi risposta al quesito m del mandato).

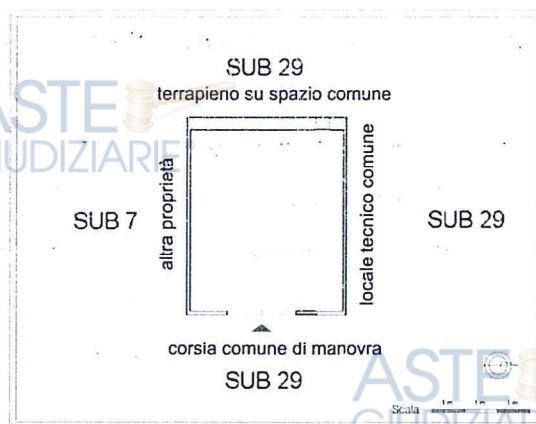
Dalle misurazioni eseguite si desume che l'immobile n.1 possiede la seguente superficie utile netta:

SUPERFICIE NETTA IMMOBILE N.1	
Destinazione	Sup. (mq)
<b>Superficie netta interna</b>	
-Soggiorno	20,13
-Cucina	18,08
-Camera 1	9,98
-Dis.	6,10
-Camera 2	11,86
-Camera 3	18,12
-Camera 4	11,38
-Rip.	2,27
-Lav.	4,76
-Wc	7,05
<b>Totale parziale superficie netta interna piano primo</b>	<b>109,73</b>
<b>Superficie netta esterna</b>	
-Veranda	2,46
-Balcone 1	17,16
-Balcone 2	14,24
<b>Totale parziale superficie netta esterna piano primo</b>	<b>33,86</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE NETTA</b>	<b>143,59</b>

mentre la superficie commerciale omogeneizzata, determinata dalla superficie lorda coperta, comprensiva delle tramezzature interne e tamponature esterne per uno spessore fino a 50 cm, e dalla superficie lorda scoperta, alle quali sono applicati gli opportuni coefficienti, è quella riportata nella seguente tabella:

SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE N.1				
	Superficie lorda (mq)	Coefficienti di omogeneizzazione (destinazione)	Coefficienti di omogeneizzazione (piano)	Superficie commerciale omogeneizzata (mq)
<b>Superficie coperta:</b>				
-Vani abitazione	130,09	1,00	1,00	130,09
<b>Superficie scoperta:</b>				
-Veranda	2,46	0,60	1,00	1,48
-Balconi fino a 25,00 mq	25,00	0,30	1,00	7,50
-Balconi oltre i 25,00 mq	6,40	0,10	1,00	0,64
<b>TOTALE</b>				<b>139,71</b>

Lo stato di conservazione dell'*immobile n.1* pignorato è nel complesso di tipo medio-buono in relazione al quale verrà introdotto uno specifico coefficiente correttivo in fase di stima del valore (*vedi risposta al quesito m del mandato*).



Planimetria immobile n.2

L'*immobile n.2* in esame (*vedi sopra "Planimetria immobile n.2"*) è un garage con accesso carrabile tramite spazi condominiali (*Spazi condominiali carrabili - Foto n.25*) ed accesso pedonale tramite il vano scala condominiale (*Vano scala condominiale - Foto n.26*).

La porta d'ingresso dell'*immobile n.2* (*Porta d'ingresso garage - Foto n.27*) è l'ottava a sinistra percorrendo in senso orario la corsia di manovra condominiale (*Corsia di manovra condominiale - Foto n.28*).

L'*immobile n.2* è composto da un unico vano (*Vano garage - Foto n.29*) con un'altezza netta di circa 2,80 m, e possiede pavimentazione in battuto cementizio, pareti tinteggiate ed infisso d'ingresso dotato di basculante metallica.

Suddetto immobile è dotato di impianto elettrico a canaletta esterna di cui non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità in forma completa, motivo per il quale si stimano costi per eventuali adeguamenti ai requisiti di legge quantificati approssimativamente e a corpo in €.500,00 che verranno detratti in fase di stima (*vedi risposta al quesito m del mandato*).

Dalle misurazioni eseguite è possibile desumere che l'*immobile n.2* possiede la seguente superficie utile netta:

SUPERFICIE NETTA IMMOBILE N.2	
Destinazione	Sup. (mq)
<b>Superficie netta interna</b>	
-Vano garage	25,57
<b>TOTALE SUPERFICIE NETTA</b>	<b>25,57</b>

mentre la superficie commerciale, determinata dalla superficie lorda coperta, comprensiva delle tamponature esterne per uno spessore fino a 50 cm, è quella riportata nella seguente tabella: