

Tribunale di Catania

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. n. 91/2023 R.G. Es.

Giudice dell'esecuzione immobiliare

Dr. Francesco Lentano

L'ESPERTO NOMINATO

Dott. Ing. Alfio Ciccia

Relazione di Stima

per l'esecuzione immobiliare promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE® contro

[REDACTED]

Appartamento a piano terra via Delle Gemme n. 55 Catania

Appartamento a primo piano via Delle Gemme n. 55 Catania

Locale sottotetto a terzo piano via Delle Gemme n. 55 Catania

PREMESSE.....	2
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	5
2. VERIFICA DEI DATI RIPORTATI.....	6
3. VERIFICA DELLA PROPRIETÀ IN CAPO AL DEBITORE.....	6
4. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.....	7
5. ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGI. GRAVANTI SUI BENI.....	8
6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI ESEC.....	9
7. VERIFICA SULLA CONFORMITÀ URBANISTICA.....	11
8. VERIFICA SE I BENI PIGNORATI SIANO OCCUPATI DAL DEBITORE ESECUTATO O DA TERZI.....	14
9. ELENCO DI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA.....	15
10. DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.	17
11. POSSIBILITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI.....	23
12. CONCLUSIONI.....	23



PREMESSE

Il sottoscritto dott. ing. Alfio Ciccìa con studio in Paternò via G. Boccaccio n. 8, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A 6184, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania, con decreto di nomina del 14/03/2023 recapitata con pec del 15/03/2023, **è stato nominato esperto stimatore**, per eseguire la stima del bene pignorato con la procedura esecutiva indicata in epigrafe.

In data 15/03/2023 lo scrivente ha depositato telematicamente l'accettazione dell'incarico.

Allo scrivente è stato dato mandato di rispondere ai seguenti quesiti:

- a) **Identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note relative), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c) **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti, qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g. e la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d) **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e) **segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al

creditore procedente;

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

g) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

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

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;

j) verifichi, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 DPR 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 connessi (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 di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

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 (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER

L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD.4/REV);

- 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 trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi 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 utile 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;
- m) **determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerato tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;**
- n) **indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o 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;**
- o) **alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;**
- p) **accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise, precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;**
- q) **nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti, ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota), in altri termini se nel patrimonio comune vi**

sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota del valore corrispondente o, quanto meno, di valore prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili, limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Il G.E. ha concesso allo scrivente il termine di giorni 120 dal giuramento per l'espletamento dell'incarico conferito.

Le operazioni di rilievo sono state svolte in data 03/04/2023 alla presenza del sig.

██████████ nella qualità di creditore procedente nonché comproprietario dell'unità primo piano e secondo piano, così come riportato nel verbale di sopralluogo (all. 1).

Esaminati gli atti e i documenti il sottoscritto ha reperito tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito e allega alla presente documentazione fotografica (all. 2), le planimetrie delle unità oggetto di esecuzione (all. 3), le visure catastali (all. 4) e le visure Ipotecarie (all. 5) acquisite presso l'Agenzia Delle Entrate di Catania, i documenti urbanistici acquisiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Catania (All. 6), i titoli di provenienza (all. 7 - 8 - 9).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, indicate nell'atto di pignoramento e allegato al fascicolo di esecuzione, riguardano:

... “

1. *Unità immobiliare sita nel Comune di Catania, identificata in Catasto dei Fabbricati al Foglio 102. Part. 293, Sub. 1, Zona 1 - Categoria A/4, Classe 04, Consistenza 4 vani, Rendita € 136,34, sita in Catania, Via Delle Gemme n. 55, p. T, in proprietà di 1/1 indiviso;*
2. *Unità immobiliare sita nel Comune di Catania, identificata in Catasto dei Fabbricati al Foglio 102. Part. 293, Sub. 2, Zona 1 - Categoria A/4, Classe 04, Consistenza 4,5 vani, Rendita €*

153,39, sita in Catania, Via Delle Gemme n. 55, p. 1, in proprietà di 3/9;

3. Unità immobiliare sita nel Comune di Catania, identificata in Catasto dei Fabbricati al Foglio 102. Part. 293, Sub. 3, Zona 1 - Categoria F/5, Consistenza 76 mq, sita in Catania, Via Delle Gemme n. 55, p. 2, in proprietà di 3/9”...

Per quanto riguarda la conformità dei dati lo scrivente attesta che, in sede di sopralluogo, è stato accertato che le unità immobiliari sopra citate fanno parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra con accesso da via delle Gemme n. 55.

Nell'intero il fabbricato confina a nord con via Delle Gemme, a sud con fabbricato altra ditta (particella 731) ad ovest con fabbricato altra ditta (particella 292) e ad est con fabbricato altra ditta (particella 294).

Le unità a piano terra terra e primo piano hanno come pertinenza comune il vano scala e l'area scoperta riservata con accesso da via Delle Gemme (foto n. 3).

Il cortile posto nella parte sud/est del fabbricato (foto n. 12), da quanto rilevato in sede di sopralluogo sarebbe di pertinenza esclusiva dell'unità a piano terra.

2. VERIFICA DEI DATI RIPORTATI.

I dati indicati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli riportati nella nota di trascrizione (all. 5) e risultano corretti.

Il pignoramento ha colpito le quote spettanti al debitore esecutato.

3. VERIFICA DELLA PROPRIETÀ IN CAPO AL DEBITORE.

3.1 Appartamento a piano terra.

La piena proprietà dell'unità immobiliare è pervenuta al debitore esecutato, in virtù della successione testamentaria della madre [REDACTED] deceduta in data 04/04/1975 registrata al n. 34 Vol. n. 1693.

3.2 Appartamento a primo piano.

La quota di 3/9 dell'unità immobiliare è pervenuta al debitore esecutato, in virtù della successione della sig.ra [REDACTED] deceduta in data 31/05/2005,



denuncia di successione registrata in data 21/03/2008 al n. 23 Vol. 488.

3.3 Unità a secondo piano.

La quota di 3/9 dell'unità immobiliare è pervenuta al debitore esecutato, in virtù della successione della sig.ra [REDACTED] deceduta in data 31/05/2005, denuncia di successione registrata in data 21/03/2008 al n. 23 Vol. 488.

4. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.

Dalle verifiche eseguite dallo scrivente emerge che le unità immobiliari oggetto di esecuzione, nel ventennio anteriore all'atto di pignoramento, sono state oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

4.1 Appartamento a piano terra

La piena proprietà dell'unità immobiliare è pervenuta al debitore esecutato, in virtù della successione testamentaria della madre [REDACTED] deceduta in data 04/04/1975 registrata al n. 34 Vol. n. 1693, trascritta in data 08/10/1976 reg. gen. n. 30587 e reg. part. n. 25331 (all. 7).

Alla sig.ra [REDACTED] detta unità era pervenuta per atto di compravendita del 20/01/1967 rep. n. 242.133 ai rogiti del notaio dott. Comm. Filippo Aquilina da potere dei [REDACTED] (all. 8).

4.2 Appartamento a primo piano

La quota di 3/9 dell'unità immobiliare è pervenuta al debitore esecutato, in virtù della successione della sig.ra [REDACTED] deceduta in data 31/05/2005, denuncia di successione registrata in data 21/03/2008 al n. 23 Vol. 488.

Alla signora [REDACTED] detta unità era pervenuta in virtù della successione testamentaria della madre [REDACTED] deceduta in data 04/04/1975 registrata al n. 34 Vol. n. 1693, trascritta in data 08/10/1976 reg. gen. n. 30587 e reg. part. n. 25331 (all. 7).

4.3 Unità a secondo piano.

La quota di 3/9 dell'unità immobiliare è pervenuta al debitore esecutato, in virtù della successione della sig.ra [REDACTED] deceduta in data 31/05/2005, denuncia di successione registrata in data 21/03/2008 al n. 23 Vol. 488.

Alla signora [REDACTED] detta unità era pervenuta:

- 1/2 di piena proprietà in virtù della successione testamentaria della madre [REDACTED] deceduta in data 04/04/1975 registrata al n. 34 Vol. n. 1693, trascritta in data 08/10/1976 reg. gen. n. 30587 e reg. part. n. 25331 (all. 7);
- 1/2 di piena proprietà è pervenuta per atto di compravendita del 10/08/1995 rep. n. 63705 ai rogiti del notaio dott. Giovanni Vigneri da potere del debitore esecutato (all. 9).

Da quanto sopra esposto e da quanto riportato nel certificato ipotecario allegato ai fascicoli del creditore procedente, si evince la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

5. ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI.

Dai certificati allegati agli atti e dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente presso l'Agenzia Delle Entrate della Provincia di Catania (vedasi allegato n. 5) emerge che sulle unità immobiliari sopra descritte figurano le seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli:

- **Trascrizione** del 16/02/2023 registro particolare n. 5514, registro generale 7213, emessa da pubblico ufficiale giudiziario, rep. 715 del 20/01/2023 - Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, a favore di [REDACTED] contro il debitore esecutato sulla quota di proprietà pari ad 1/1 relativa all'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Catania foglio 102 particella 293 sub 1 e sulla quota di proprietà pari ad 1/3 relativa alle unità immobiliari censite al



N.C.E.U. del Comune di Catania foglio 102 particella 293 sub 2 -3.

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.

6.1 Appartamento a piano terra.

L'Appartamento a piano terra è censito al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 102, particella 293, sub 1, Zona censuaria 1, Cat. A/4, Cl. 4, Cons. 4 vani, Rendita € 136,34 – VIA DELLE GEMME n. 55 Piano T, di proprietà 1/1 al debitore esecutato.

Dalle ricerche eseguite presso il catasto, non risulta depositata nessuna planimetria catastale dell'unità in oggetto (inoltre nella visura catastale tra le "ANNOTAZIONI" riporta ...*"inesistenza della scheda planimetrica da associare all'unità immobiliare"...*)

Si precisa che con variazione del 17/04/2015 Pratica n. CT0100097 in atti dal 17/04/2015 è stato eseguito una bonifica dell'identificativo catastale con cui è stato variato il numero del foglio passando dall'originario foglio 29 all'attuale foglio 102.

6.2 Appartamento a primo piano.

L'Appartamento a primo piano è censito al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 102, particella 293, sub 2, Zona censuaria 1, Cat. A/4, Cl. 4, Cons. 4,5 vani, Sup. cat. 65 mq, Rendita € 153,39 – VIA DELLE GEMME n. 55 Piano 1, intestata:

1. Al debitore esecutato per una quota pari a 3/9;
2. [REDACTED] per una quota pari a 1/9;
3. [REDACTED] per una quota pari a 1/9;
4. [REDACTED] per una quota pari a 1/9;
5. [REDACTED] per una quota pari a 3/9.

Si precisa che con variazione del 17/04/2015 Pratica n. CT0100098 in atti dal

17/04/2015 è stata eseguita una bonifica dell'identificativo catastale con cui è stato variato il numero del foglio passando dall'originario foglio 29 all'attuale foglio 102. Lo scrivente avendo eseguito il rilievo delle unità oggetto di esecuzione (all. 3.2) e visionato la planimetria catastale (all. 4.2) reperita presso L'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Catania, rileva una diversa distribuzioni degli spazi interni e delle variazioni di prospetto e precisamente:

- Il soggiorno è stato ampliato, portando la parete a confine con la scala di accesso;
- La camera da letto è stata ampliata portando la parete a confine con la scala su cui è stata creata una finestra e chiusa la porta di accesso al ballatoio;
- Sul ballatoio con affaccio sul cortile interno è stato interamente chiuso con veranda realizzata con struttura in alluminio e vetro;
- L'accesso al locale w.c avviene dal ballatoio esterno.

6.3 Unità a secondo piano.

L'unità immobiliare a secondo piano è censita al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 102, particella 293, sub 3, Zona censuaria 1, Cat. F/5, Cons. 76 mq – VIA DELLE GEMME n. 55 Piano 2, intestata:

1. Al debitore esecutato per una quota pari a 3/9;
2. [REDACTED] per una quota pari a 1/9;
3. [REDACTED] per una quota pari a 1/9;
4. [REDACTED] per una quota pari a 1/9;
5. [REDACTED] per una quota pari a 3/9.

Si precisa che con variazione del 17/04/2015 Pratica n. CT0100099 in atti dal 17/04/2015 è stato eseguito una bonifica dell'identificativo catastale con cui è stato variato il numero del foglio passando dall'originario foglio 29 all'attuale foglio 102.



Lo scrivente avendo eseguito il rilievo delle unità oggetto di esecuzione (all. 3.3) e visionato la planimetria catastale (all. 4.3) reperita presso L'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Catania, rileva la presenza di una copertura realizzata sull'esistente terrazzo di copertura realizzata con struttura portante in legno con sovrastante manto di tegole.

7. VERIFICA SULLA CONFORMITÀ URBANISTICA.

Dalla consultazione del Certificato di Destinazione Urbanistica (all n. 6.1) rilasciato dal Comune di Catania in data 13/06/2023 attesta che il fabbricato sito in Catania via Delle Gemme n. 55 è sottoposto al seguente regime vincolistico:

- la particella è interessata passaggio della linea elettrica AT e MT 150 Kv della TERNA – Distanza di Prima Approssimazione (DPA) – Fasce di rispetto di cui ai sensi del D.M. 29/05/2008 e s.m.i.;
- ricade nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa e Sigonella ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione Aerea.

Dalle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Catania si rileva che le unità oggetto di esecuzione fanno parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra costituite da un piano terra e primo piano adibiti a civile abitazione e da un locale sottotetto al secondo piano.

La struttura portante è costituita da travi e pilastri in cemento armato, i solai d'interpiano sono in latero cemento e la copertura è in legno con sovrastante manto di tegole.

L'intero fabbricato risulta essere stato edificato in assenza di regolare concessione edilizia, per lo stesso sono state presentate due istanze di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 e precisamente:

1. Pratica di sanatoria n. 2576 del 21/03/1986 protocollo n. 13703 in ditta [REDACTED] relativa all'unità immobiliare a piano terra (N.C.E.U. foglio



102, particella 293, sub 1).

2. Pratica di sanatoria n. 2577 del 21/03/1986 protocollo n. 13704 in ditta [REDACTED] relativa all'unità immobiliare a piano primo e secondo (N.C.E.U. foglio 102, particella 293, sub 2 - 3).

7.1 Appartamento a piano terra.

Dal certificato di destinazione urbanistica emerge che l'unità in questione è stata realizzata in assenza di concessione edilizia. Per la suddetta unità è stata presentata dalla sig.ra [REDACTED] domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 31 della Legge n. 47/85 in data 21/03/1986, protocollo n. 13703, pratica di sanatoria n. 2576. Successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria con protocollo SCE n. 3039/2005 del 20/07/2005.

Lo scrivente visti gli elaborati grafici allegati alla pratica di sanatoria (all. n. 6.2) e confrontandoli con il rilievo eseguito dallo scrivente (all n. 3.1) ne attesta la piena conformità.

7.2 Unità a primo piano e secondo piano (N.C.E.U. Foglio 102, particella 293, sub 2 - 3)

Le unità in questione sono state realizzate in assenza di concessione edilizia e per le stesse è stata presentata dalla sig.ra [REDACTED] domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 31 della Legge n. 47/85 in data 21/03/1986, protocollo n. 13704 pratica di sanatoria n. 2577. Successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria con protocollo SCE n. 3038/2005 del 20/07/2005.

Lo scrivente visti gli elaborati grafici allegati alla pratica di sanatoria (all. n. 6.2) e confrontandoli con il rilievo eseguito dallo scrivente (all n. 2.2) rileva:

- La piena conformità con l'unità adibita a civile abitazione a primo piano;
- Una totale difformità nel vano sottotetto al secondo piano.

Per quanto concerne il vano sottotetto come riportato nell'elaborato grafico



allegato alla domanda di sanatoria è stato annullato e riportato a lastrico solare come da origine. Dallo studio della pratica di sanatoria si evince che il piano sottotetto è stato oggetto di denuncia di opere abusive da parte della Polizia Municipale – Sezione Controllo Edilizio, come da segnalazione trasmessa agli uffici competenti in data 16/12/2002 prot. n. 14264/531/02 SE (all. n. 6.4)

Alla luce di quanto sopra esposto il sottotetto al secondo piano è totalmente abusivo, pertanto va regolarizzato. Da un punto di vista urbanistico, così come realizzato ovvero “copertura a doppia falda con linea di gronda a quota zero e pendenza entro i limiti previsti” può essere regolarizzata ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 380/01 oggi recepito dall’art. 14 della L.R. 16/2016 e s.m.i.

La regolarizzazione così come riportata sopra comporta un notevole costo dovuto agli accertamenti statici su tutta la struttura del fabbricato, calcoli statici di collaudo richieste agli enti preposti al vincolo con il pagamento di sanzioni ecc..

Lo scrivente visto lo stato dell’arte della copertura (struttura lignea e tipologia costruttiva), e visto quanto sopra, consiglia la rimozione del tetto di copertura in quanto economicamente più vantaggioso.

I costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica consistono in:

1. Costi per ripristino dei luoghi così come previsto nell’elaborato grafico allegato alla pratica di sanatoria;
2. Pagamento oneri professionali per le comunicazioni agli enti preposti per l’attività di rimozione della copertura.

Nello specifico i costi riferiti al superiore punto 1 ammontano in:

- Scomposizione di manto di tegole di qualsiasi tipo, compreso il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto € 800,00.
- Scomposizione di grossa armatura (arcarecci) e la piccola orditura e/o tavolato



in legno, compreso il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta,
escluso il trasporto a rifiuto € 2.500,00.

- Trasporto alle pubbliche discariche € 300,00;
- Oneri conferimento discarica € 200,00.

I costi riferiti al superiore punto 2 consistono in:

Oneri professionali per la redazione di tutti gli elaborati necessari per l'esecuzione delle opere di rimozione copertura si stima un costo pari ad € 400,00.

Il costo complessivo per la regolarizzazione del sottotetto a secondo piano è pari a:

$C_{\text{reg. urbanistica}} = € 800,00 + € 2.500,00 + € 300,00 + € 200,00 + € 400,00 = € 4.200,00.$

8. VERIFICA SE I BENI PIGNORATI SIANO OCCUPATI DAL DEBITORE ESECUTATO O DA TERZI.

Dal sopralluogo eseguito in data 03/04/2023 si rileva che le unità oggetto di esecuzione e precisamente:

1. L'appartamento a piano terra censito al N.C.E.U. al foglio 102, particella 293, sub 1, è disabitato "non occupato" e l'accesso è stato reso possibile in quanto la porta d'ingresso presente nell'androne scala era aperta.
2. L'appartamento a piano terra censito al N.C.E.U. al foglio 102, particella 293, sub 2, è disabitato "non occupato" e l'accesso è stato reso possibile in quanto la porta d'ingresso era aperta.
3. Il vano sottotetto al secondo piano censito al N.C.E.U. al foglio 102, particella 293, sub 3, è sgombero da materiali e cose pertanto non risulta in uso da nessuno dei comproprietari

9. ELENCO DI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA.

Le unità in oggetto fanno parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, sito in Catania via Delle Gemme n. 55. Il piano terra e il primo piano sono adibiti a civile abitazione mentre il secondo piano a sottotetto non abitabile.

Dai documenti reperiti presso l'ufficio urbanistica del Comune di Catania si evince che l'intero fabbricato di cui fanno parte le unità in oggetto risulta essere realizzato in data anteriore al 1967 in assenza di regolare concessione edilizia. Nel 1986 sono state presentate istanze di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 in ditta [REDACTED]

[REDACTED] (relativa all'unità a piano terra) e in ditta [REDACTED] (relativa all'unità a piano primo e per il secondo piano).

L'intero fabbricato confina a nord con via Delle Gemme, a sud con fabbricato altra ditta (particella 731), ad ovest con fabbricato altra ditta (particella 292) e ad est con fabbricato altra ditta (particella 294).

Il tessuto urbano circostante è costituito da edifici residenziali dove i piani terra sono adibiti a garage e i piani soprastanti a civile abitazione.

L'accesso al fabbricato avviene da via Delle Gemme n. 55 (foto n. 2) dalla corte comune (foto n. 3) a cui si accede nel vano scala (foto n. 4). Il vano scala che rappresenta bene comune a tutte le unità in oggetto, si trova allo stato rustico in quanto manca la pavimentazione e la pittura alle pareti.

9.1 Unità Adibita a civile abitazione a piano terra.

L'accesso all'unità avviene dall'androne scala (foto n. 4), al suo interno si compone di ingresso (foto n. 5), camera da letto (foto n. 6-7), disimpegno (foto n. 8), cucina (foto n. 9), angolo cottura (foto n. 10), da un w.c. (foto n. 11) e da un cortile interno (foto n. 12).

L'unità in oggetto presenta un'altezza di 3,30 m. La superficie calpestabile



dell'intera unità è di 50,12 mq ed una superficie lorda 62,43 mq. La superficie del cortile interno è 17,86 mq.

I locali si presentano in pessime condizioni di manutenzione, come riportato nelle foto allegate. Tutti gli ambienti si trovano invasi da escrementi di colombi. Nelle pareti perimetrali sono presenti fenomeni di umidità di risalita. Nel w.c. e nell'angolo cottura la presenza di umido ha divelto parte della maiolica posta come rivestimento murario.

I locali sono rifiniti con pavimento in mattonelle in scaglietta di marmo, mentre il w.c. con maiolica. Le pareti sono con pittura lavabile per interni, ormai in notevole stato di degrado (presenza di muffe e di umido). Le porte interne sono in legno tamburato con riquadro in vetro. Gli infissi esterni sono del tipo a doppio infisso costituito da un infisso interno in alluminio e vetro e da un infisso esterno alla veneziana in alluminio (quello prospettante su strada pubblica) e da infissi in legno con riquadri in vetro quelli prospettanti sul cortile interno.

L'immobile è provvisto solo di impianto elettrico ed idrico.

9.2 Appartamento a primo piano.

L'accesso all'appartamento avviene da scala interna (foto n. 13), al suo interno si compone di ingresso (foto n. 14), soggiorno (foto n. 15-16), disimpegno (foto n. 17), cucina (foto n. 18), angolo cottura (foto n. 19-20), camera da letto (foto n. 21) e w.c. (foto n. 23-24). All'esterno sono presenti un ballatoio (foto n. 25) prospettante su via Delle Gemme e un ballatoio chiuso da struttura in alluminio e vetro "veranda" prospettante sul cortile interno (foto n. 22).

L'unità in oggetto presenta un'altezza di 3,00 m. La superficie calpestabile dell'intera unità è di 63,77 mq ed una superficie lorda 77,40 mq. La superficie complessiva dei due ballatoi è di 10,85 mq

I locali si presentano in pessime condizioni di manutenzione in quanto sono visibili

macchie di umido nel soffitto del soggiorno, distacco di porzioni di intonaco e pignatte del soffitto della camera da letto, cucina e del w.c.

I locali sono rifiniti con pavimento in mattonelle in ceramica. Le pareti sono con pittura lavabile per interni. Le porte interne sono in legno tamburato con riquadri in vetro. Gli infissi esterni sono del tipo a doppio infisso costituito da un infisso interno in alluminio e vetro e da un infisso esterno alla veneziana in alluminio.

L'appartamento è completo di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento.

9.3 Locale sottotetto a secondo piano

L'accesso al vano sottotetto avviene dalla scala comune. L'unità si compone di un unico ambiente (foto n. 26, 27, 28) racchiuso da pareti perimetrali composti da mattoni in cemento e dal manto dalla copertura avente struttura in legno con sovrastante manto di coperture con tegole.

La pavimentazione è con mattonelle con scaglie di cemento.

Il vano sottotetto è costituito da due falde avente quota zero in gronda ed un'altezza di colmo pari ad 2,80 m. La superficie calpestabile del vano

sottotetto avente altezza maggiore di 1 ml è di circa 45,00 mq

10. DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

Lo scrivente procederà alla stima delle unità immobiliari oggetto di esecuzione facendo riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate 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.

Nella stima delle unità immobiliari verrà eseguita tenendo conto che il terrazzo di copertura anche se ha un identificativo catastale autonomo verrà considerato come pertinenza dell'unità a piano terra nella quota così come pervenuta



al debitore esecutato.

10.1 Appartamento a piano terra con incidenza del locale sottotetto al secondo piano

Stima col metodo comparativo

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

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

Seguendo le linee guida impartite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esaminato il caso in esame di unità immobiliare facente parte di un fabbricato, 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 gli altri fabbricati saranno computate al 50%. Il cortile interno poiché assimilabile a pertinenze esclusive di ornamento, comunicanti con i vani principali si computeranno al 30% fino ad una superficie di 25 mq, l'ulteriore superficie sarà computata al 10%. La superficie del locale sottotetto a secondo piano (quota parte pari ad 3/9) poiché non comunicante con i vani principali verrà conteggiata al 35%.

$$S_{calpestabile} = \text{ingresso (11,10 mq)} + \text{dis. (3,06 mq)} + \text{camera da letto (18,07 mq)} + \text{w.c. (2,82 mq)} + \text{cucina (12,81 mq)} + \text{ang. cottura (2,26 mq)} = \mathbf{50,12 \text{ mq}}$$

$$S_{Cortile} = 17,86 \text{ mq}$$

$$S_{Omog. Cortile} = (17,86 \text{ mq} \times 0,30) = \mathbf{5,35 \text{ mq}}$$

$$S_{quota \ 3/9 \ locale \ sottotetto} = 45,00 \text{ mq} \times 3/9 = 15,00 \text{ mq}$$

$$S_{omog. \ quota \ 3/9 \ locale \ sottotetto} = (15,00 \text{ mq} \times 0,35) = \mathbf{5,25 \text{ mq}}$$

$$S_{comm} = S_{calpest.} + S_{incidenza \ muri \ app.} + \sum S_{omog} = 50,12 \text{ mq} + 12,31 \text{ mq} + 5,35 \text{ mq} + 5,25 \text{ mq} = \mathbf{73,03 \text{ mq}}$$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Stato locativo	libero	100 %
accessibilità	piano terra senza ascensore	+ 0 %
Luminosità	Poco Luminoso	- 5 %
Esposizione e vista	Mista	0 %
Edificio oltre 40 anni	Pessime condizioni	-20 %
Riscaldamento	Assente	- 5 %
Posizione	Semi periferica	+0 %

K = 70 %

Determinazione del valore di mercato unitario ($V_{€/mq}$)

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso gli operatori di zona e considerata la crisi che ha investito il mercato immobiliare negli ultimi anni, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si riscontrano valori che oscillano da € 800,00 €/mq a € 1.000,00 €/mq.

conviene un valore $V_{€/mq} = 900,00 \text{ €/mq}$

In definitiva si ottiene

$$Vm_1 = 73,03 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq} \times 70 \% = \text{€ } 46.008,90$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio di Catania, emerge un valore di locazione pari a circa 3,00 €/mq* mese, riferito alla superficie commerciale. La superficie dell'unità in questione è pari a circa 73,03 mq considerata l'incidenza della quota di proprietà del locale sottotetto a secondo.

Valore di locazione annuo: $\text{mq } 73,03 \times \text{€/mq* mese } 3,00 \times 12 = \text{€ } 2.629,08$

Spese complessive annue pari al 25 %

$$S = € 2.629,08 \times 0.25 = € 657,27$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = € 2.629,08 - € 657,27 = € 1.971,81$$

Facendo un'indagine di mercato il saggio di capitalizzazione per immobili simili e in zone limitrofe sono compresi tra $3.5 \% < S < 3,7\%$.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità in oggetto si è ottenuto un saggio pari ad $S = 3,70 \%$

Valore unità:

$$V_{m_2} = € 1.971,81 / 3,70 \% = € 53.292,16$$

Media dei risultati

$$V_m = (€ 46.008,90 + € 53.292,16) / 2 = € 49.650,53$$

Il valore di mercato nelle attuali condizioni si ottiene decurtando la quota parte dei costi da sostenere per la regolarità urbanistica del vano sottotetto determinati al superiore paragrafo 7.

$$V_m = € 49.650,53 - (€ 4.200,00 \times 3/9) = € 48.250,53$$

Il valore di vendita si ottiene riducendo il valore sopra ottenuto del 15 % per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V_{vendita} = € 48.250,53 - € 48.250,53 \times 0.15 = € 41.012,95 \text{ in c.t. } € 41.000,00$$

10.2 Appartamento a primo piano

Stima col metodo comparativo

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

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

Seguendo le linee guida impartite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esaminato il caso in esame di unità immobiliare facente parte di un fabbricato, 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 gli altri fabbricati saranno computate al 50%. I due ballatoi poiché assimilabili a pertinenze esclusive di ornamento, comunicanti con i vani principali si computeranno al 30% fino ad una superficie di 25 mq, l'ulteriore superficie sarà computata al 10%.

$$S_{\text{calpestabile}} = \text{ingresso (5,61 mq)} + \text{soggiorno (18,46 mq)} + \text{dis. (3,40 mq)} + \text{camera da letto (16,53 mq)} + \text{w.c. (4,22 mq)} + \text{cucina (12,90 mq)} + \text{ang. cottura (2,65 mq)} \\ = 63,77 \text{ mq}$$

$$S_{\text{ballatoi}} = 7,70 \text{ mq} + 3,15 \text{ mq} = 10,85 \text{ mq}$$

$$S_{\text{Omog. Cortile}} = (10,85 \text{ mq} \times 0,30) = 3,25 \text{ mq}$$

$$S_{\text{comm}} = S_{\text{calpest.}} + S_{\text{incidenza muri app.}} + \sum S_{\text{omog}} = 63,77 \text{ mq} + 13,63 \text{ mq} + 3,25 \text{ mq} = 80,65 \text{ mq}$$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Stato locativo	libero	100 %
accessibilità	piano primo senza ascensore	- 5 %
Luminosità	Poco Luminoso	- 5 %
Esposizione e vista	Mista	0 %
Edificio oltre 40 anni	Pessime condizioni	-20 %
Riscaldamento	presente	+ 5 %
Posizione	Semi periferica	+0 %

$$K = 75 \%$$

Determinazione del valore di mercato unitario ($V_{e/mq}$)

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso gli operatori di zona e

considerata la crisi che ha investito il mercato immobiliare negli ultimi anni, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si riscontrano valori che oscillano da € 800,00 €/mq a € 1.000,00 €/mq.

conviene un valore $V_{€/mq} = 900,00 \text{ €/mq}$

In definitiva si ottiene

$$V_{m1} = 80,65 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq} \times 75 \% = \text{€ } 54.438,75$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio di Catania, emerge un valore di locazione pari a circa 3,00 €/mq* mese, riferito alla superficie commerciale. La superficie dell'unità in questione è pari a circa 80,65 mq.

Valore di locazione annuo: $\text{mq } 80,65 \times \text{€ / mq* mese } 3,00 \times 12 = \text{€ } 2.903,40$

Spese complessive annue pari al 25 %

$$S = \text{€ } 2.903,40 \times 0,25 = \text{€ } 725,85$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 2.903,4 - \text{€ } 725,85 = \text{€ } 2.177,55$$

Facendo un'indagine di mercato il saggio di capitalizzazione per immobili simili e in zone limitrofe sono compresi tra $3,5 \% < S < 3,7 \%$.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità in oggetto si è ottenuto un saggio pari ad $S = 3,60 \%$

Valore unità:

$$V_{m2} = \text{€ } 2.177,55 / 3,60 \% = \text{€ } 60.487,50$$

Media dei risultati

$$V_m = (\text{€ } 54.438,75 + \text{€ } 60.487,50) / 2 = \text{€ } 57.463,12$$

Il valore di vendita si ottiene riducendo il valore sopra ottenuto del 15 % per

l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V \text{ vendita} = € 57.463,12 - € 57.463,12 \times 0,15 = € 48.843,65$$

Il valore della quota di proprietà in capo al debitore esecutato è

$$V \text{ vendita } (3/9) = € 48.843,65 \times 3/9 = € 16.281,21 \text{ in c.t. } \mathbf{€ 16.000,00}$$

11. POSSIBILITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

Le unità immobiliari sopra stimate rappresentano delle entità distinte, in quanto hanno accessi autonomi e ben disimpegnati. Anche dal punto di vista catastale dette unità hanno un identificativo catastale autonomo, pertanto dette unità possono essere vendute separatamente formando più lotti di vendita e precisamente:

Lotto n. 1: Appartamento a civile abitazione a piano terra al N.C.E.U. al foglio 102 part. 293 sub. 1 e quota parte del locale sottotetto al secondo piano censito al N.C.E.U. al foglio 102 part. 293 sub. 3

$$\mathbf{V \text{ vendita} = € 41.000,00}$$

Il valore di vendita determinato nelle attuali condizioni è comprensivo di riduzione pari al 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e dei costi per la regolarizzazione urbanistica.

Lotto n. 2: Quota parte (3/9) dell'appartamento a secondo piano censito al N.C.E.U. al foglio 102 part. 293 sub. 2

$$\mathbf{V \text{ vendita} = € 16.000,00}$$

Il valore di vendita determinato nelle attuali condizioni è comprensivo di riduzione pari al 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

12. CONCLUSIONI.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, nelle note seguenti vengono riepilogati i risultati degli accertamenti.



- **Identificazione dei beni pignorati:** Le unità immobiliari oggetto di esecuzione riguardano:

... *“tre unità immobiliari site nel comune di Catania via Delle Gemme n. 55 censite al N.C.E.U. al foglio 102 part. 293 sub. 1, 2, 3”...*

- **Verifica dei dati riportati:** I dati indicati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli riportati nella nota di trascrizione e risultano corretti.

- **Verifica delle proprietà in capo al debitore:** Come già riportato al superiore paragrafo 3, le unità oggetto di esecuzione sono pervenute al debitore esecutato per successione testamentaria della madre [REDACTED] deceduta in data 04/04/1975 registrata al n. 34 Vol. n. 1693 e per successione della sig.ra [REDACTED] deceduta in data 31/05/2005, denuncia di successione registrata in data 21/03/2008 al n. 23 Vol. 488.

- **Accertamenti sull'esatta provenienza dei beni:** Come riportato al superiore paragrafo 4 si evince la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento

- **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni:** Tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che gravano sulle unità immobiliari sono riportate al superiore paragrafo 5

- **Identificazione catastale dei beni oggetto di esecuzione:** Al superiore paragrafo 6 lo scrivente ha eseguito l'identificazione catastale dei beni oggetto di esecuzione

- **Verifica sulla conformità urbanistica dei beni oggetto di esecuzione:** Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un fabbricato realizzato in assenza di regolare concessione edilizia e per lo stesso sono state rilasciate due concessioni edilizie in sanatoria: SCE n. 3039/2005 del 20/07/2005 per l'appartamento a piano terra e SCE n. 3038/2005 del 20/07/2005 per

l'appartamento a primo piano e per la terrazza a secondo piano (con rimozione del locale sottotetto). I costi per la rimozione della copertura a secondo piano sono stati stimati in **C = € 4.200,00**.

- **Verifica se i beni pignorati sono occupati dal debitore esecutato o da terzi:** tutte le unità oggetto di esecuzione risultavano essere libere non abitate.
- **Elenco di tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita:** Al superiore paragrafo 9 sono riportati tutte le descrizioni e gli elementi utili alle operazioni di vendita dei beni oggetto di esecuzione.
- **Determinazione del più probabile valore di mercato:** Al superiore paragrafo 10 si è proceduto alla stima delle unità immobiliari con riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate dallo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato. Al valore di mercato ottenuto è stato decurtato un'aliquota del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (così come previsto alla lettera "t" del mandato conferito) e gli eventuali costi per la regolarizzazione urbanistica, ottenendo così i seguenti valori di vendita:

V appartamento a piano terra e quota parte locale sottotetto = € 41.000,00

V quota parte appartamento a primo piano = € 16.000,00

- **Possibilità Di Vendita In Più Lotti:** lo scrivente visto lo stato dei luoghi, e la consistenza catastale dei beni oggetto di esecuzione, al fine di agevolare la vendita delle unità oggetto di esecuzione consiglia la vendita in più lotti.

Lotto n. 1: Appartamento a civile abitazione a piano terra al N.C.E.U. al foglio 102 part. 293 sub. 1 e quota parte del locale sottotetto al secondo piano censito al N.C.E.U. al foglio 102 part. 293 sub. 3

V vendita = € 41.000,00



Il valore di vendita determinato nelle attuali condizioni è comprensivo di riduzione pari al 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e dei costi per la regolarizzazione urbanistica.

Lotto n. 2: Quota parte (3/9) dell'appartamento a secondo piano censito al N.C.E.U. al foglio 102 part. 293 sub. 2

V vendita = € 16.000,00

Il valore di vendita determinato nelle attuali condizioni è comprensivo di riduzione pari al 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Con la presente che si compone di n. 26 pagine dattiloscritte lo scrivente ritiene di avere assolto all'incarico conferito, e rimane a disposizione del G.E. per ulteriori adempimenti.

Si allegano alla presente:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Documentazione fotografica;
3. Planimetrie stato di fatto;
4. Visure catastali, planimetrie catastali ed estratto di mappa;
5. Visure ipotecarie;
- 6.1 Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 6.2 Elaborato grafico alle. alle pratiche di san. n. 2576 e 2577 del 21.03.1986;
- 6.3 Relazione tecnica all. alle pratiche di san. n. 2576 e 2577 del 21.03.1986;
- 6.4 Verbale accertamento abuso sottotetto;
7. Titolo di compravendita del 20.01.1967;
8. Testamento del 08.08.1973;
9. Atto di compravendita del 10.08.1995.

