

TRIBUNALE DI SIRACUSA
sezione esecuzioni immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOBANK SPA

CONTRO

procedura n. 453/2016 R.E.I.

GIUDICE: **Dott.ssa Chiara Salamone**

DATA UDIENZA: **14 febbraio 2019**

C.T.U.: **Ing. Eleonora Spicuglia**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1. PREMESSA E QUESITI.....	2
2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.....	4
2.1 Risposta al quesito I) (esatta individuazione dei beni componenti il lotto).....	4
2.2 Risposta al quesito II) (descrizione complessiva e sintetica del bene).....	6
<i>descrizione generale del fabbricato.....</i>	6
<i>immobile A.....</i>	6
<i>immobile B.....</i>	7
2.3 Risposta al quesito III) (stato di possesso degli immobili).....	7
2.4 Risposta al quesito IV) (vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente).....	7
2.5 Risposta al quesito V) (vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati).....	7
2.6 Risposta al quesito VI) (regolarità edilizia e urbanistica).....	8
2.7 Risposta al quesito VII) (irregolarità urbanistiche).....	8
2.8 Risposta al quesito VIII) (attestazione di prestazione energetica).....	9
2.9 Risposta al quesito IX) (valutazione dei beni).....	9
2.9.1 calcolo superfici degli immobili.....	9
<i>immobile A.....</i>	9
<i>immobile B.....</i>	9
2.9.2 criteri di stima adottati.....	10
2.9.3 stima dell'immobile A.....	10
2.9.4 stima dell'immobile B.....	11
2.10 Risposta al quesito X) (quota indivisa).....	12
2.11 Risposta al quesito XI) (usufrutto, nuda proprietà o diritto di superficie).....	12
2.12 Riepilogo estimativo.....	12

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI SIRACUSA
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

OGGETTO: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DALLA DOBANK SPA CONTRO [REDACTED] N° 453/2016.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA E QUESITI.

Ill.ma Dott.ssa Chiara Salamone, Giudice del Tribunale di Siracusa.

Con ordinanza del 31/10/2017 la sottoscritta ing. Eleonora Spicuglia, con studio in Noto in Via Giovanni Pascoli n°16, iscritta all'Ordine professionale degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n° 1750, veniva nominata dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n° 453/2016 promossa dalla Dobank Spa, con sede in Verona in Piazzetta Monte 1, rappresentata e difesa dall'avv. Gianpiero D'Agata, contro [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] al fine di identificare e valutare i beni pignorati con il suddetto procedimento esecutivo.

Il giuramento veniva effettuato in data 17/11/2017 e veniva disposto il deposito della relazione in cancelleria almeno trenta giorni prima dell'udienza, inizialmente fissata per il giorno 24/05/2018, e poi posticipata al giorno 14/02/2019.

Dopo aver effettuato ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, la sottoscritta fissava l'inizio delle operazioni peritali in data 23/01/2018, comunicando lo stesso al creditore a mezzo posta certificata e al debitore a mezzo raccomandata A/R.

Alla data e all'ora stabilite per il sopralluogo, la sottoscritta si recava presso l'immobile sito in Pachino in Via De Sanctis n. 23, dove non trovava alcuno a rappresentanza delle parti.

Analoga condizione si presentava anche per la data successivamente fissata, ovvero il 22/02/2018.

Pertanto, la sottoscritta chiedeva alla S.V. la nomina di un Custode Giudiziario.

Successivamente, veniva nominato Custode Giudiziario della procedura l'avv. Antonio Carpinteri, il quale fissava l'accesso forzoso all'immobile in data 03/10/2018 alle ore 9.30.

In tale data e a tale ora, la sottoscritta riusciva ad accedere all'immobile e a procedere con l'inizio delle operazioni peritali.

Successivamente, sulla scorta delle indagini svolte in sede di sopralluogo e sulla base delle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, presso la Conservatoria del RR. II. e presso l'Ufficio Tecnico settore Urbanistica del Comune di Pachino, ove la sottoscritta è venuta in possesso della documentazione inerente l'immobile, assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato, si procedeva alla stesura della presente relazione di stima indicando quanto richiesto dal Giudice nel verbale di conferimento di incarico, ovvero:

- I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;
- II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
- III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
- V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati (trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
 - i. eventuale specificazione:
 - vincoli che resteranno a carico dell'acquirente;
 - domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;
 - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;
 - ii. vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:
 - iscrizioni;
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
 - iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:
 - importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)
 - eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute

- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia
 - eventuali cause in corso
- VI la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
- VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi (es. oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione) ovvero, in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratti i costi di sanatoria o di eventuale di riduzione in pristino nel caso di abuso non sanabile; nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- VIII l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica ai sensi dell'art. 6 D.lgs. 192/2005, salvo in caso di opere interamente abusive e non sanabili e fatta eccezione per le ipotesi escluse dalla stessa norma;
- IX la valutazione dei beni, indicando distintamente:
- il calcolo delle superfici per ciascun immobile;
 - i criteri di stima utilizzati;
 - le fonti di informazione utilizzate per la stima;
 - gli adeguamenti e correzioni della stima (ad es. per stato d'uso e manutenzioni; stato del possesso; vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura);
 - il valore finale del bene, al netto dei costi di sanatoria;
- X nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;
- XI nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

2.1 RISPOSTA AL QUESITO I) (esatta individuazione dei beni componenti il lotto)

Dall'atto di pignoramento si evince che i beni pignorati con il presente procedimento esecutivo, facenti parte di un unico fabbricato, sono i seguenti:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- ✓ **IMMOBILE A:** appartamento sito in Pachino in via De Sanctis n. 19, censito al N.C.E.U. del **Comune di Pachino al foglio 15 p.lla 7431 sub. 4**, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 77 mq, rendita 247,90 €, in testa a [REDACTED] a ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni;
- ✓ **IMMOBILE B:** garage sito in Pachino in via De Sanctis n. 19, censito al N.C.E.U. del **Comune di Pachino al foglio 15 p.lla 7431 sub. 3**, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 65 mq, superficie catastale 71 mq, rendita 204,78 €, in testa a [REDACTED] a ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni.

La planimetrie di entrambi gli immobili allo stato attuale risultano pressoché conformi sia al progetto allegato al Permesso a Costruire n. 184/2007, sia alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, a meno di lievi modifiche interne relative al piano garage.

L'esatta ubicazione del fabbricato è determinata dalle seguenti coordinate GPS: **36°43'05.4"N 15°05'18.2"E**.



2.2 RISPOSTA AL QUESITO II) (descrizione complessiva e sintetica del bene)

DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO

Il fabbricato di cui fanno parte i due immobili in esame è costituito da un edificio in semilinea a due elevazioni fuori terra, realizzato con struttura portante in muratura e con copertura a terrazza praticabile. Sui lati Est e Ovest presenta facciate in aderenza ai fabbricati contigui, mentre i prospetti liberi sono prospicienti Via De Sanctis, su cui sono ubicati gli accessi agli immobili pignorati, e Via Machiavelli.

I prospetti presentano intonaci esterni del tipo civile con tinteggiatura in colori forti.

IMMOBILE A

All'immobile A, posto a piano terra/rialzato, si accede tramite un portoncino realizzato in lamierino con inserto in vetro. Una rampa di scale con alzate e pedate rivestite in marmo conduce alla zona di ingresso all'appartamento, i cui ambienti interni si articolano in soggiorno/cucina, camera da letto, servizio igienico e deposito. L'altezza interna netta degli ambienti è pari a 2,70 m circa.

La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle di ceramica. Il servizio igienico presenta pavimento e pareti rivestite con piastrelle di ceramica ed è dotato di n. 4 pezzi sanitari (lavabo, vaso igienico e bidet, vasca).

Le porte interne sono realizzate in legno laccato.

L'intonaco di tutti gli ambienti è del tipo civile, mentre la tinteggiatura è realizzata con pittura lavabile.

Gli ambienti sono tutti illuminati e aerati tramite aperture dirette verso l'esterno, dotate di infissi in lamierino anodizzato con persiane.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia; non è presente impianto di riscaldamento, ma c'è la predisposizione per una pompa di calore per la climatizzazione. E' presente una caldaia alimentata a GPL per l'acqua calda sanitaria. L'immobile non ha allaccio idrico diretto.

Nel complesso, l'immobile è completo nelle rifiniture interne ed esterne e si presenta in buone condizioni di manutenzione.

IMMOBILE B

All'immobile B, posto a piano seminterrato, si accede tramite un infisso in alluminio che conduce all'ambiente unico destinato a garage, all'interno del quale sono presenti anche un servizio igienico e un ripostiglio.

La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle in scaglette di marmo. Il servizio igienico/lavanderia presenta pavimento e pareti rivestite con piastrelle di ceramica ed è dotato di n. 2 pezzi sanitari (vaso igienico e lavatoio).

L'intonaco di tutti gli ambienti è del tipo civile.

L'ambiente principale, avente altezza netta pari a 2,10 circa, è illuminato e aerato tramite aperture dirette verso l'esterno prospicienti Via Machiavelli, dotate di infissi esterni in lamierino con vetro smerigliato.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia e non ha allaccio idrico diretto.

Nel complesso, l'immobile è completo nelle rifiniture interne ed esterne e si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

L'immobile A e l'immobile B sono allo stato attuale in comunicazione tramite aperture sul vano scala.

2.3 RISPOSTA AL QUESITO III) (stato di possesso degli immobili)

Da quanto si è potuto riscontrare nel sopralluogo, entrambi gli immobili sono occupati da terzi.

2.4 RISPOSTA AL QUESITO IV) (vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente)

Gli immobili ricadono nella zona territoriale omogenea "B" del P.R.G. del Comune di Pachino e non sono soggetti a vincolo da parte della Soprintendenza ai BB. CC. e AA. di Siracusa.

2.5 RISPOSTA AL QUESITO V) (vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati)

L'immobile appartiene ai signori [REDACTED] ai quali è pervenuto in forza dell'atto di vendita del 15/02/2008, notaio Guarino Nicola da Pachino, trascritto a Siracusa il 18/02/2008 ai nn. 3797/2566 da potere del signor [REDACTED]

Al signor [REDACTED] è pervenuto in forza dell'atto di vendita del 26/08/1968, notaio Vincenzo Perna da Pachino, trascritto a Siracusa il 14/09/1968 ai nn. 22903/19668.

Sull'immobile gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- * ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 15/08/2008, Notaio Nicola Guarino da Pachino, iscritta a Siracusa il 18/02/2008 ai nn. 3798/712 contro i signori [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno;
- * verbale di pignoramento immobili del 23/11/2016, Tribunale di Siracusa, ivi trascritto il 20/12/2016 ai nn. 19788/14987 contro i signori [REDACTED] per la quota di 500/1000 ciascuno.

2.6 RISPOSTA AL QUESITO VI) (regolarità edilizia e urbanistica)

La regolarità urbanistica degli immobili è avallata dal Permesso di Costruire n. 184/2007 del 14/11/2007, reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino con allegati elaborati grafici, riguardante le "modifiche interne ed esterne con formazione di un piano ammezzato". Con il suddetto Permesso di Costruire è autorizzato lo stato dei luoghi rilevato dalla sottoscritta a meno di variazioni relative al piano seminterrato (immobile B), ovvero la presenza di servizio igienico e ripostiglio e la difformità dal progetto approvato delle aperture prospicienti Via Machiavelli. Non è stata trovata alcuna Autorizzazione di Abitabilità.

2.7 RISPOSTA AL QUESITO VII) (irregolarità urbanistiche)

Per la regolarizzazione urbanistica delle variazioni sopra descritte relative all'immobile B, sanabili tramite applicazione dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (ex art. 13 della L.R. 47/85), dovranno essere pagati i seguenti oneri:

- 516,46 € per oneri oblazione;
- 50,00 € costo istruttoria;
- 200,00 € diritti di segreteria;
- 294,00 € spese di trascrizione alla Conservatoria RR. II.;
- 80,00 € circa per marche da bollo;
- 1.000,00 € spese tecniche.

Inoltre, si renderà necessario l'aggiornamento catastale della planimetria, per cui si stima la spesa di 800,00 € per la presentazione del DOCFA, comprese le spese vive. Pertanto l'importo complessivo sarà pari a circa 3.000,00 €, che sarà detratto dal valore venale dell'immobile B.

2.8 RISPOSTA AL QUESITO VIII) (attestazione di prestazione energetica)

L'immobile A è dotato di un Attestato di Qualificazione Energetica redatto in data 11/02/2008. Pertanto, essendo trascorsi 10 anni di validità, si è reso necessario redigere un nuovo Attestato di Prestazione Energetica (APE) secondo la normativa vigente.

Dall'analisi delle prestazioni energetiche effettuata sull'involucro edilizio e sui suoi componenti, l'immobile A risulta appartenente alla classe energetica "F".

L'immobile B, invece, appartenendo alla categoria catastale C6, non necessita di APE.

2.9 RISPOSTA AL QUESITO IX) (valutazione dei beni)

2.9.1 calcolo superfici degli immobili

IMMOBILE A

La superficie commerciale complessiva dell'immobile A è pari a **mq 83,13**, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette:

IMMOBILE A	mq
scala	4,38
soggiorno/cucina	26,68
disimpegno	4,91
letto	16,69
servizio igienico	6,08
deposito	7,76
TOT. SUPERFICIE UTILE	66,50
SUPERFICIE MURI	16,63
SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA	83,13
sup. commerciale complessiva IMMOBILE A	83,13

IMMOBILE B

La superficie commerciale complessiva dell'immobile B è pari a **mq 79,53**, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette:

IMMOBILE B	mq
garage	57,71
lavanderia/servizio igienico	4,71
ripostiglio	1,20
TOT. SUPERFICIE UTILE	63,62
SUPERFICIE MURI	15,91
SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA	79,53
sup. commerciale complessiva IMMOBILE B	79,53

2.9.2 criteri di stima adottati

Al fine di pervenire alla stima del valore degli immobili in esame saranno adottati i due seguenti metodi di stima:

- metodo della capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto, che si basa sui dati reddituali relativi agli immobili;
- metodo sintetico-comparativo basato sull'indagine dei prezzi di mercato correnti nella zona in esame per immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con analoghe condizioni di manutenzione e in regime di libero mercato.

Il risultato della media aritmetica dei valori ottenuti sarà assunto come il più probabile valore venale attribuibile agli immobili in esame.

2.9.3 stima dell'immobile A

Stima mediante capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile A, a seguito di accurate indagini condotte sul mercato di Pachino, per immobili simili a quello da stimare si fissa un canone anticipato di € 250,00 (euro duecentocinquanta/00) al lordo delle tasse.

Decurtando dal canone lordo gli oneri fiscali che incidono per circa il 35% (IRPEF e IMU), otterremo il "canone al netto delle imposte" che, moltiplicato per i 12 mesi, darà come risultato il "reddito annuo al netto delle imposte".

Capitalizzando al 3% e considerando un'incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà:

$$V' = \text{"reddito annuo al netto delle imposte"} \div \text{"tasso di capitalizzazione"} \times \text{"incidenza spese"}$$

canone lordo (€/mese)	canone al netto delle imposte	reddito annuo al netto delle imposte	tasso di capitalizzazione	Incidenza spese
€ 250,00	€ 162,50	€ 1.950,00	3%	10%
				Valore V' € 58.500,00

Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Da un'indagine effettuata per immobili di caratteristiche analoghe, per condizioni di stabilità, manutenzione ed età, il valore di mercato al mq per l'immobile in questione è

Superficie commerciale (mq)	Valore al mq	Valore V''
83,13	€ 550,00	€ 45.721,50

Dalla media aritmetica dei due valori V' e V'' si ottiene il più probabile valore venale dell'immobile

A:

Valore V'	Valore V''	+	Valore immobile A
€ 58.500,00	+ € 45.721,50	2	€ 52.110,75

2.9.4 stima dell'immobile B

Stima mediante capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile B, a seguito di accurate indagini condotte sul mercato di Pachino, per immobili simili a quello da stimare si fissa un canone anticipato di € 120,00 (euro centoventi/00) al lordo delle tasse.

Decurtando dal canone lordo gli oneri fiscali che incidono per circa il 35% (IRPEF e IMU), otterremo il "canone al netto delle imposte" che, moltiplicato per i 12 mesi, darà come risultato il "reddito annuo al netto delle imposte".

Capitalizzando al 3% e considerando un'incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà:

$$V' = \text{"reddito annuo al netto delle imposte"} \div \text{"tasso di capitalizzazione"} \times \text{"incidenza spese"}$$

canone lordo (€/mese)	canone al netto delle imposte	reddito annuo al netto delle imposte	tasso di capitalizzazione	Incidenza spese
€ 120,00	€ 78,00	€ 936,00	3%	10%
				Valore V' € 28.080,00

Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Da un'indagine effettuata per immobili di caratteristiche analoghe, per condizioni di stabilità, manutenzione ed età, il valore di mercato al mq per l'immobile in questione è

Superficie commerciale (mq)	Valore al mq	Valore V"
79,53	€ 350,00	€ 27.835,50

Dalla media aritmetica dei due valori V' e V" si ottiene il più probabile valore venale dell'immobile B:

Valore V'	Valore V"	+	Valore immobile B
€ 28.080,00	€ 27.835,50	2	€ 27.957,75

Dal suddetto valore vanno decurtate le spese necessarie alla regolarizzazione dell'immobile e calcolate al paragrafo 2.7, per cui si avrà

valore stimato	spese regolarizzazione	valore immobile B
€ 27.957,75	€ 3.000,00	€ 24.957,75

2.10 RISPOSTA AL QUESITO X) (quota indivisa)

Gli immobili A e B, presi singolarmente, non sono comodamente divisibili.

2.11 RISPOSTA AL QUESITO X) (usufrutto, nuda proprietà o diritto di superficie)

Gli immobili oggetto del presente pignoramento sono da valutare nella piena proprietà.

2.12 RIEPILOGO ESTIMATIVO

Riportando i valori ottenuti ai paragrafi 2.9.3 e 2.9.4, con opportuni arrotondamenti si avrà:

- **IMMOBILE A:** appartamento sito in Pachino in via De Sanctis n. 19: **52.110,00 €** (cinquantaduemilacentodieci/00 euro);
- **IMMOBILE B:** garage sito in Pachino in via De Sanctis n. 19: **24.960,00 €** (venticinquemila/00 euro).

Ciò è quanto in buona fede e con serena coscienza la sottoscritta ha potuto rilevare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Alla presente si allegano e ne fanno parte integrante:



- allegato 1 - documentazione fotografica;
- allegato 2 – planimetria dell'immobile B;
- allegato 3 - documentazione catastale;
- allegato 4 - copia degli atti amministrativi reperito l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Pachino;
- allegato 5 - visure Conservatoria RR. II.;
- allegato 6 – Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile A.

Si allegano altresì:

- verbale di sopralluogo;
- lettera di trasmissione alle parti per sopralluoghi e relative attestazioni di ricevimento;
- richiesta di nomina di Custode Giudiziario e successiva convocazione da parte dello stesso;
- richiesta documentazione presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Pachino;
- spese sostenute per ricerche alla Conservatoria RR. II.;
- attestazioni di invio della presente relazione tecnica alle parti;
- parcella delle competenze e spese tecniche.

Avendo la sottoscritta concluso l'incarico conferitole dall'Ill.mo Sig. Giudice, rassegna la presente rimanendo a disposizione della S.V.I. per eventuali ulteriori chiarimenti.

Noto, 14 dicembre 2018

IL C.T.U.

Ing. Eleonora Spicuglia

