

TRIBUNALE DI SIRACUSA

II Sezione Civile

Esecuzioni immobiliari

Giudice Dott.ssa Concita Cultrera

Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n. 154/2023

promossa da Olympia SPV S.p.A., creditrice,

contro ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~, debitori

Udienza per la determinazione delle modalità della vendita il 05/03/2024 ore 9,30

RELAZIONE DI STIMA

Esperto stimatore arch. Patrizia Carnazzo



INDICE

DETTAGLIO PARTI	pag 3
PREMESSA	pag 4
RISPOSTA AL QUESITO DEL 04/10/2023	pag 4
<i>Identificazione e stima dell'appartamento con garage sito in Lentini (SR) via Gela n. 22 censito al N.C.E.U. di Lentini al foglio n. 67 particella n. 1212 sub 77 e sub 125</i>	pag 4
<i>Confini e dati catastali</i>	pag 17
<i>Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi</i>	pag 18
<i>Ispezioni ipotecarie</i>	pag 19
<i>Valore del bene oggetto del pignoramento</i>	pag 19
CONCLUSIONI	pag 22
ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI	pag 24



DETTAGLIO PARTI

Debitori

~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~

via Gela n. 22 – 96016 LENTINI (SR)

Creditrice

Olympia SPV S.r.l.

via V. Alfieri n. 1 – 31015 CONEGLIANO (TV)

rappresentata e difesa dall'avv. Giovanni Tumino

via Ing. Migliorisi n. 16 - 97100 RAGUSA

tel. 0932 621482 – fax 0932 220934

pec giovanni.tumino@avvragusa.legalmail.it



PREMESSA

La sottoscritta arch. Patrizia Carnazzo, nata a Milano il 24/10/1966, C.F. CRNPRZ66R64F205B, libero professionista, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. di Siracusa, n. 631, con studio tecnico in Carlentini (SR) via Roma n. 1, mobile 3385413567, email carnazzopatrizia@gmail.com, pec patrizia1@archiworldpec.it, nominata esperto stimatore nella causa di cui al Ruolo Generale n. 154/2023, promossa da Olympia SPV S.r.l., con sede in via V. Alfieri n. 1, C.F. 05256490268, creditrice, rappresentata e difesa dall'avv. Giovanni Tumino, contro i sig.ri ~~_____~~ ~~_____~~, nata a ~~_____~~ (SR) il ~~_____~~, C.F. ~~_____~~, e ~~_____~~ ~~_____~~, nato a ~~_____~~ (SR) il ~~_____~~, C.F. ~~_____~~, residenti in Lentini (SR) via Gela n. 22, debitori, al termine delle operazioni peritali, rassegna la presente relazione.

RISPOSTA AL QUESITO DEL 04/10/2023

Con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzioni Dott.ssa Concita Cultrera il 04/10/2023, la scrivente è stata nominata esperto stimatore e invitata a prestare giuramento entro giorni quindici dalla comunicazione del citato decreto. L'incarico è stato accettato il giorno 12/10/2023, con il deposito telematico della dichiarazione di accettazione dell'incarico.

Secondo le modalità stabilite dal Giudice e dopo avere controllato la completezza della documentazione ipotecaria e catastale relativa al bene oggetto di stima, la scrivente ha concordato con il custode del bene, avv. Daniele Bosco, l'inizio delle operazioni peritali per giorno 10/11/2023, con sopralluogo presso l'immobile pignorato, sito in Lentini (SR) via Gela n. 22, censito al Catasto Fabbricati del citato Comune al foglio n. 67 particella n. 1212 sub 77 e sub 125. Il sopralluogo si è svolto regolarmente alla presenza della sottoscritta, dell'avv. Bosco e della sig.ra ~~_____~~ ~~_____~~ proprietaria dell'immobile. Dopo avere dato lettura del quesito, si è proceduto alla ricognizione del cespite pignorato per verificare lo stato di fatto, la conservazione del bene, la presenza o meno di elementi e dispositivi tecnici di pregio e per effettuare il rilievo fotografico.

Identificazione e stima dell'appartamento con garage sito in Lentini (SR) via Gela n. 22, censito al N.C.E.U. del Comune di Lentini al foglio n.67 particella n. 1212 sub 77 e sub 125



Il pignoramento riguarda un appartamento, posto al piano primo, scala C, interno 3, con garage al piano cantinato, all'interno di un complesso condominiale costruito con Concessioni Edificatorie rep. n. 16308 del 01/02/1980 e rep. n. 20180 del 20/09/1985; il fabbricato, con quattro piani fuori terra, ha una struttura con telaio in calcestruzzo di cemento armato, copertura a due falde, scala interna, ascensore e ingressi su via Gela. L'immobile si trova in un'area indicata nel Piano Regolatore Generale del Comune di Lentini come zona "B3-2" (Centro urbano con edilizia semintensiva); in tale zona l'attività edilizia è soggetta alle prescrizioni dell'art. 38 delle Norme tecniche di Attuazione; l'area in cui è ubicato il complesso condominiale non è soggetta a vincoli.

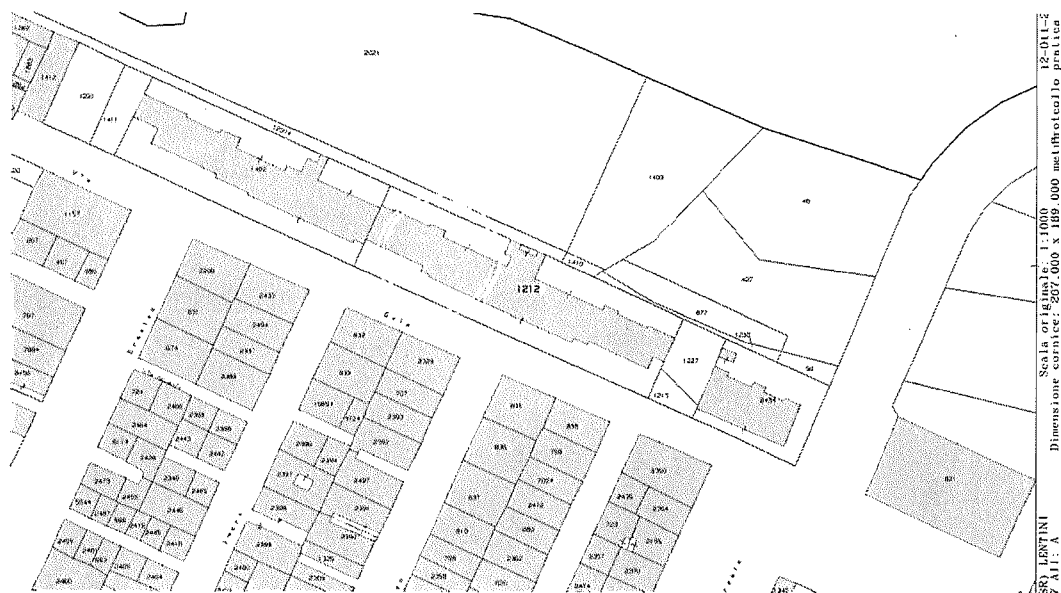
Ai sig.ri ~~Antonio~~, nata a ~~Francavilla~~ (SR) il ~~23/11/1970~~, C.F. ~~01447010317~~, e ~~Stefano~~, nato a ~~Lentini~~ (SR) il ~~20/11/1976~~, C.F. ~~01447020317~~, la proprietà dell'appartamento e del locale garage è pervenuta per Atto di Compravendita del 03/10/2006, rogante dott. Angelo Bellucci, Notaio in Siracusa, Repertorio n. 107019, Raccolta n. 23501, registrato a Siracusa il 03/10/2006 al n. 4797 Serie IT, da potere della sig.ra Paternò del Toscano Vittoria, nata a Catania il 20/12/1932, C.F. PTRVTR32T60C351W.

Per l'immediata visualizzazione planimetrica dei luoghi, è stato di seguito riprodotto lo stralcio del foglio di mappa catastale n. 67, rilasciato dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Siracusa Ufficio Provinciale – Territorio – che, correlato a due aerofotogrammetrie, rende possibile la percezione della posizione del bene all'interno della città: in particolare sono stati evidenziati, con doppia linea gialla l'edificio, l'area in cui è il complesso condominiale e la Scala C in cui si trovano l'appartamento e il garage.





Inquadramento territoriale del bene pignorato – immagini tratte da Google Earth



Estratto di mappa foglio n. 67 particella n. 1212

Il sistema tecnologico dell'appartamento è il seguente:

- chiusura esterna verticale: muratura intonacata; infissi con telaio in alluminio anodizzato, tamponamenti in vetro camera e dispositivo di oscuramento tipo serrande;
- chiusura superiore orizzontale: solaio latero-cementizio;



- partizione interna verticale: muratura rifinita con intonaco e, nel bagno, in lavanderia e parzialmente in cucina, con piastrelle di ceramica; infissi in legno tamburato;
- partizione interna orizzontale: solaio latero-cementizio rifinito con pavimento in mattonelle di ceramica;
- partizione esterna orizzontale: balconi;
- opere di finitura orizzontali: pavimentazione interna ed esterna realizzata con mattonelle di ceramica.

Il sistema ambientale dell'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, doppio servizio con lavanderia, corridoio, bagno, due camere e tre balconi.

Nell'appartamento sono presenti i seguenti impianti tecnologici: idrico, fognario, elettrico e due pompe di calore. Gli elementi e i dispositivi tecnici presenti nell'abitazione sono di tipo economico, in buono stato di conservazione.

Il sistema tecnologico del garage, in cui è presente un impianto elettrico, è costituito da:

- chiusura esterna verticale: muratura intonacata; infisso basculante;
- chiusura superiore orizzontale: solaio latero-cementizio.

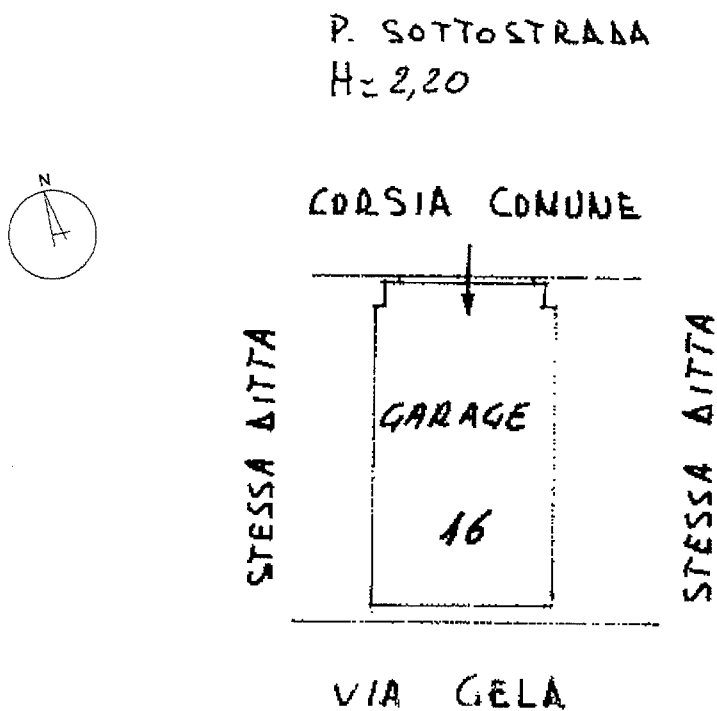
È possibile accedere al garage da via Gela n. 32, dalla corsia dei garage, e dall'interno dell'edificio attraverso l'ascensore condominiale.

L'immobile pignorato è occupato dalla proprietaria.

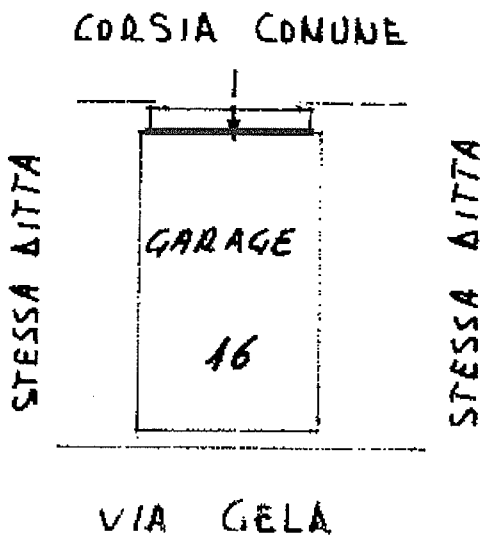
Le coordinate G.P.S. sono: Lat. 37,290922 – Long. 14,994003.

A seguire si riportano le planimetrie catastali della particella n. 1212 sub 77 e sub 125 del foglio n. 67, acquisite presso l'Agenzia delle Entrate, e le fotografie per meglio visualizzare la distribuzione interna e le caratteristiche tecnico-ambientali dell'appartamento e del garage. La sottoscritta ha riprodotto le citate planimetrie con l'indicazione delle modifiche presenti nell'appartamento e nel garage: precisamente, con la linea gialla sono state indicate le partizioni verticali non presenti, rispetto alla planimetria catastale, e con la linea rossa quelle realizzate e non riportate sulla citata planimetria. Si rappresenta, inoltre, che nell'elaborato catastale non sono state disegnate le aperture dei locali su via Gela, che sono regolarmente presenti e conformi ai disegni di progetto, approvati con le soprascritte Concessione Edificatorie (Allegati n. 11 e n. 12).





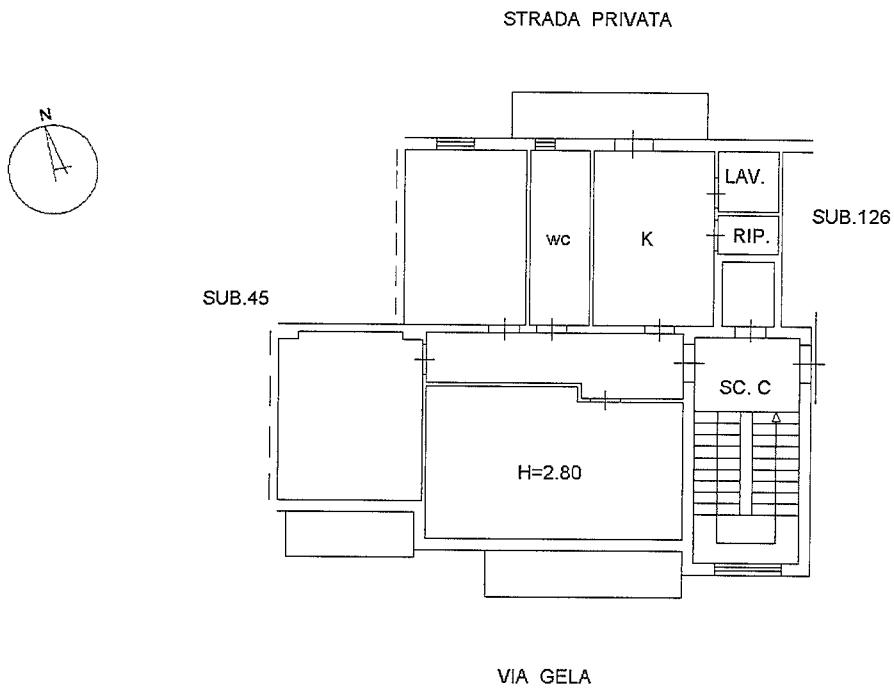
Planimetria catastale foglio 67 particella n. 1212 sub 77



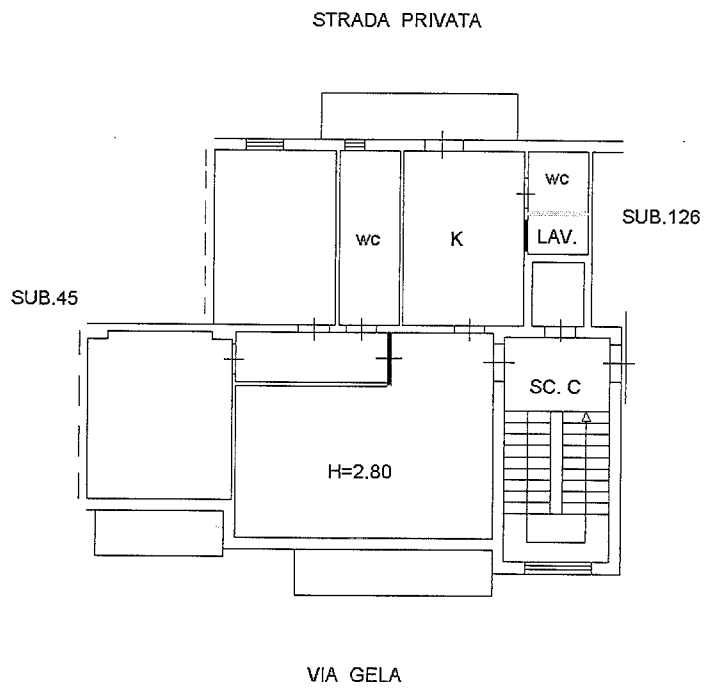
———— Chiusura costruita

———— Chiusura demolita



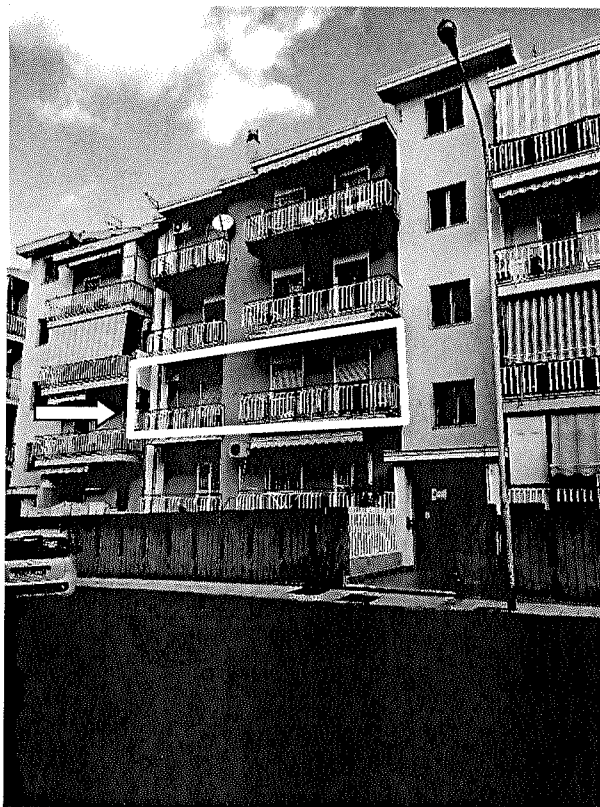


Planimetria catastale foglio 67 particella n. 1212 sub 125



Partizioni costruite Partizioni demolite





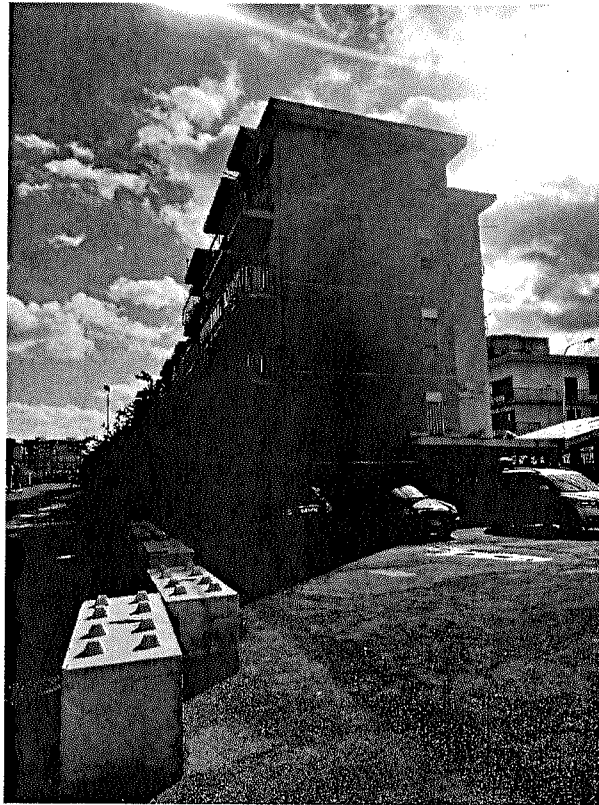
Prospetto sud dell'edificio condominiale con indicazione dell'appartamento pignorato



Prospetto sud del complesso condominiale con indicazione dell'ingresso alla corsia dei garage

via roma n.1 96013 cardentini (sr) - tel.095 991973 - mobile 338 541 3567
carnazzopatrizia@gmail.com - pec patrizia1@archiworldpec.it



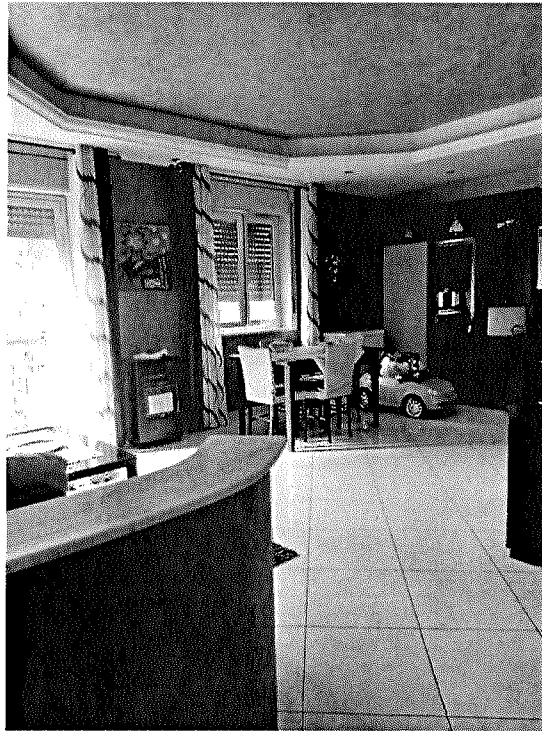


Prospetti nord ed est del complesso condominiale

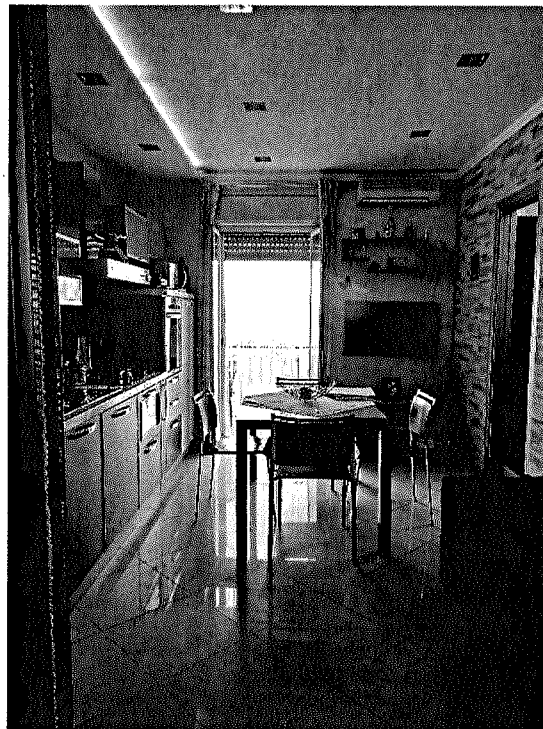


Prospetto nord del complesso condominiale con indicazione dell'appartamento pignorato - immagine tratta da *Google Earth*





Soggiorno

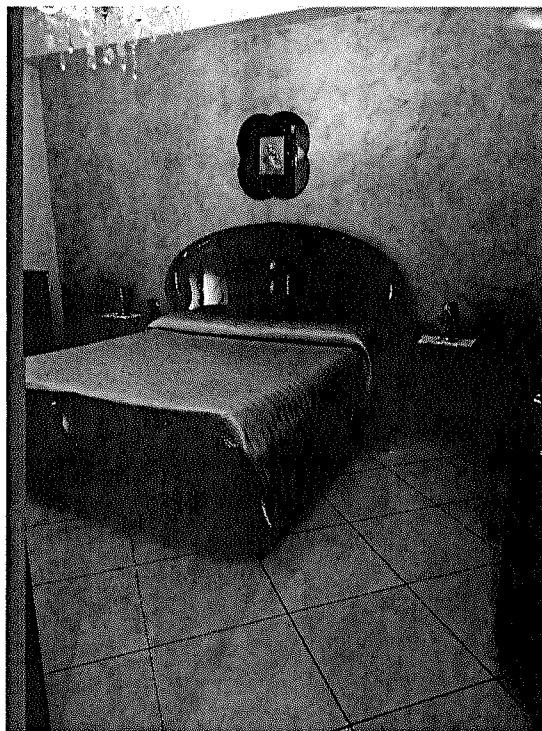


Cucina



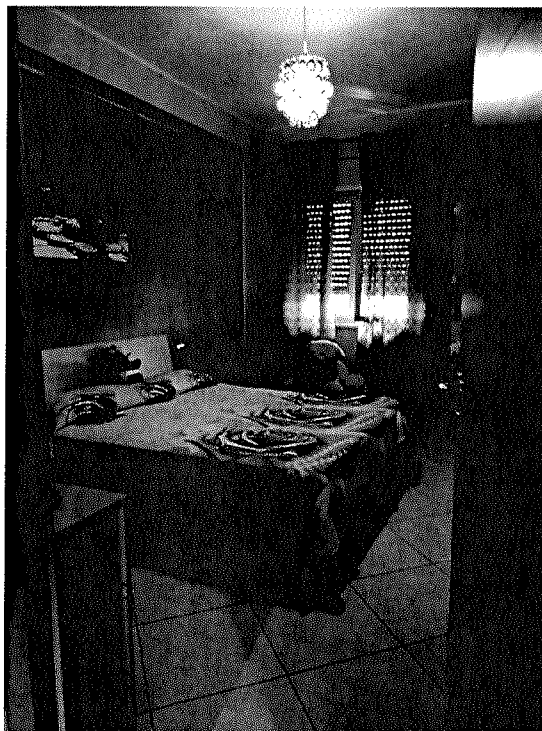


Corridoio

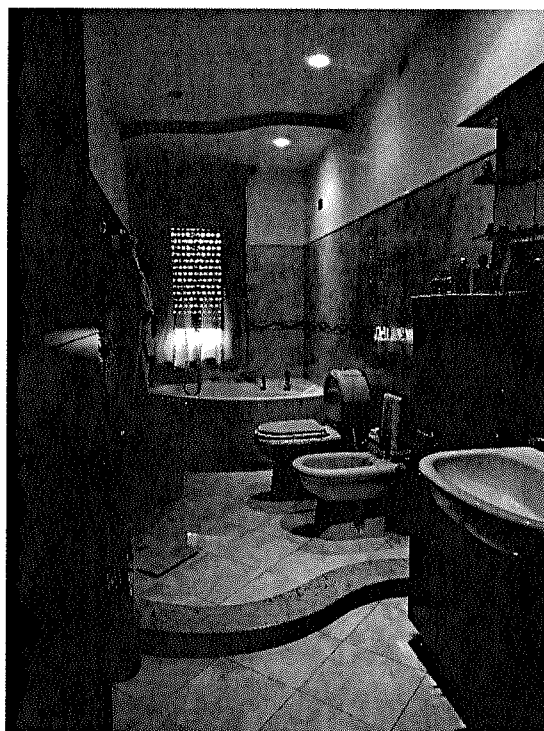


Camera



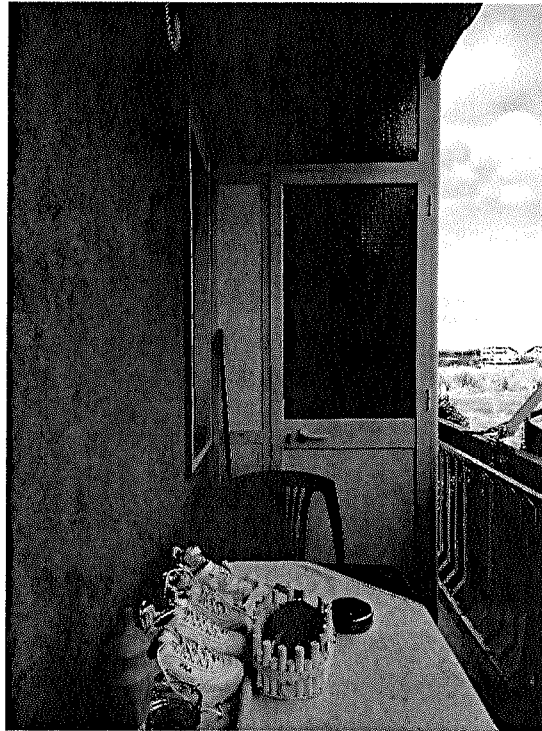


Camera

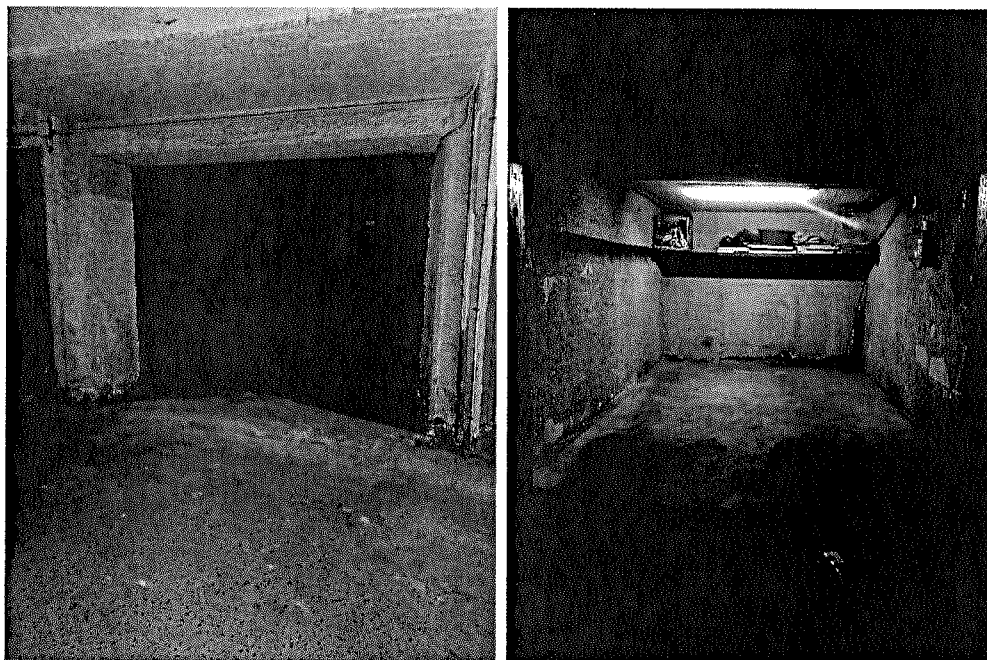


Bagno



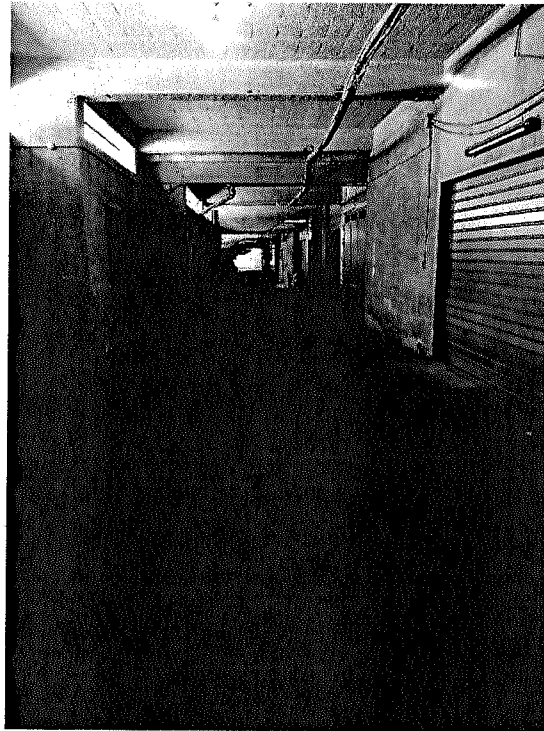


Balcone sul prospetto nord



Garage





Corsia condominiale dei garage

Nella seguente tabella si riportano le superfici utili dell'appartamento e del garage:

Appartamento (h 2,80)		
ingresso - soggiorno	mq	32,00
cucina	mq	14,00
bagno	mq	7,20
bagno lavanderia	mq	4,85
camera	mq	14,40
camera	mq	16,50
corridoio	mq	5,00
balconi	mq	16,50



Garage (h 2,20)	mq	13,50
-----------------	----	-------

Confini e dati catastali

L'appartamento confina a nord con strada privata, a sud con via Gela, a est con spazi condominiali e appartamento di altra ditta, a ovest con appartamento di altra ditta. All'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio, il bene è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lentini (SR) al foglio n. 67 particella n. 1212

- sub 125, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale m² 117, totale escluso aree scoperte m² 112, rendita Euro 264,17; indirizzo via Gela n. 22 Scala C interno 3 piano 1; il predetto bene è intestato ai sig.ri ~~Salvatore~~, nata a ~~Canicatt~~ (SR) il ~~25/12/1973~~, C.F. ~~000000000000000000~~ (proprietà ½ in regime di comunione dei beni con ~~Salvatore~~), e ~~Salvatore~~, nato a ~~Canicatt~~ (SR) il ~~26/02/1974~~, C.F. ~~000000000000000000~~ (proprietà ½ in regime di comunione dei beni con ~~Salvatore~~);
- sub 77, categoria C/6, classe 3, consistenza m² 15, superficie catastale m² 15, rendita Euro 29,44; indirizzo via Gela piano S1; il predetto bene è intestato ai sig.ri ~~Salvatore~~, nata a ~~Canicatt~~ (SR) il ~~25/12/1973~~, C.F. ~~000000000000000000~~ (proprietà ½ in regime di comunione dei beni con ~~Salvatore~~), e ~~Salvatore~~, nato a ~~Canicatt~~ (SR) il ~~26/02/1974~~, C.F. ~~000000000000000000~~ (proprietà ½ in regime di comunione dei beni con ~~Salvatore~~); nelle seguenti tabelle si riportano le caratteristiche catastali del bene:

Catasto Fabbricati

Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
67	1212	125	A/3	3	5,5 vani	Totale: m ² 117 Totale escluso aree scoperte: m ² 112	€ 264,17



Catasto Fabbricati

Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
67	1212	77	C/6	3	m ² 15	m ² 15	€ 29,44

Lo stato di fatto dell'appartamento e del garage è difforme rispetto alle planimetrie catastali, come scritto a pag. 7 della presente relazione; occorre aggiornare i citati elaborati con una variazione planimetria all'Agenzia delle Entrate (Catasto) mediante procedura telematica DOCFA, sostenendo una spesa di circa € 500,00.

I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali.

Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi

La scrivente, dopo avere inoltrato domanda all'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini (SR), al fine di ottenere copia dei provvedimenti autorizzativi rilasciati per l'immobile in oggetto, per verificare la regolarità urbanistica ed edilizia, ha acquisito la seguente documentazione:

- Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area censita in Catasto del Comune di Lentini (SR) al foglio n. 67 particella n. 1212;
- Copia dell'Estratto della Concessione Edificatoria rep. n. 16308 del 01/02/1980 e delle piante del bene pignorato - Progetto n. 74 del 1970;
- Copia della Concessione Edificatoria rep. n. 20180 del 20/09/1985 e delle piante del bene pignorato - Progetto n. 97 del 1985;
- Copia dell'Autorizzazione di Abitabilità del 27/12/1985;
- Copia dell'Autorizzazione di Abitabilità del 15/06/1989.

L'appartamento presenta alcune modifiche rispetto al progetto approvato in data 20/09/1985: precisamente non sono presenti le partizioni verticali tra l'ingresso e il soggiorno, tra la lavanderia e il ripostiglio ed è stato realizzato un doppio servizio. Il garage ha la chiusura arretrata rispetto al disegno di progetto. Per ripristinare la regolarità urbanistica, occorre presentare una Comunicazione



Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria, sostenendo una spesa di circa € 1.500,00.

L'appartamento è privo di A.P.E.; la scrivente non ha potuto redigere l'Attestato citato perché, come dichiarato dalla sig. ~~00~~, manca il libretto dell'impianto termico, indispensabile per compilare il citato Attestato.

Ispezioni ipotecarie

Dalla Certificazione notarile sostitutiva del Certificato ipocatastale risulta che il compendio pignorato, nel ventennio anteriore alla domanda, è gravato dalle seguenti formalità:

1. **Ipoteca volontaria** n. 8119 del 04/10/2006 a favore di Banca di Roma Società per Azioni Sede Roma (domicilio ipotecario eletto: Roma, via Umberto Tupini n. 180) e contro: ~~XXXXXXXXXX~~, nata a ~~XXXXXXXXXX~~ (SR) il ~~23/02/1970~~, e ~~XXXXXXXXXX~~, nato a ~~XXXXXXXXXX~~ (SR) il ~~26/04/1975~~, e contro ~~XXXXXXXXXX~~, nato a Lentini (SR) il ~~23/02/1970~~, e ~~XXXXXXXXXX~~, nata a ~~XXXXXXXXXX~~ (SR) il ~~17/01/1978~~, quali debitori non datori di ipoteca; per Euro 206.000,00 di cui Euro 103.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Bellucci Angelo, Notaio in Siracusa, in data 03/10/2006 rep. 107020/23502.
2. **Pignoramento immobiliare** n. 14009 del 21/09/2023 a favore di Olympia SPV S.r.l. con sede a Conegliano (Tv) (richiedente: Viseb S.r.l. per avv. Giovanni Tumino per Dovalue S.p.A., via G.B. Pontani n. 14, Perugia), contro: ~~XXXXXXXXXX~~, nata a ~~XXXXXXXXXX~~ (SR) il ~~25/12/1976~~, e ~~XXXXXXXXXX~~, nato a Lentini (SR) il ~~26/04/1975~~, Pubblico Ufficiale: Unep c/o Tribunale di Siracusa, in data 07/08/2023 rep. 2775.

Inoltre, sull'immobile gravano le spese condominiali pari a circa € 45,00 mensili. I proprietari devono pagare le rate condominiali mensili scadute di circa € 500,00.

Valore del bene oggetto del pignoramento

Considerato lo stato attuale del bene pignorato, le dimensioni e la distribuzione dei locali, l'appartamento e il garage, pertinenza dell'abitazione, non sono suddivisibili in lotti separati.



La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima secondo i metodi indicati di seguito.

1) Stima in base alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio

È stata condotta una prima valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per abitazioni di tipo economico siti nel Comune di Lentini (SR), zona semicentrale, codice di zona C2, in stato conservativo normale e destinazione residenziale, prevede un range di valori che va da un minimo di €/mq 500,00 a un massimo di €/mq 710,00 per superficie lorda, e per il garage un range di valori che va da un minimo di €/mq 390,00 a un massimo di €/mq 580,00 per superficie lorda.

L'esperto stimatore ha considerato i valori medi pari €/mq $(500 + 710,00)/2 =$ €/mq 605,00 per l'abitazione e €/mq $(390 + 580,00)/2 =$ €/mq 485,00 per il garage, sulla base delle seguenti variabili:

- posizione all'interno dell'area urbana;
- distanza dei servizi pubblici e privati;
- esposizione riferita ai punti cardinali;
- funzionalità e distribuzione degli ambienti che formano l'unità immobiliare;
- tipologia del fabbricato;
- rifiniture e impianti di cui esso è dotato.

Al suddetto valore di mercato si applicano dei coefficienti correttivi sul costo base che tengono conto della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile. I citati indicatori vengono ricavati dalle tabelle allegate alla L. 392 del 27/07/1978, che si ritengono tuttora valide al fine di valutare il deprezzamento di un bene.

In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

- 1% per i successivi quindici anni;
- 0,50 % per gli ulteriori trenta anni.



Per l'immobile oggetto di stima si considera il coefficiente correttivo del 23,50% al costo base, tenuto in conto la data del Certificato di Abitabilità del 27/12/1985.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione, ritenuto buono, si applica un coefficiente correttivo pari a 1.

Applicando i coefficienti, l'importo, relativo all'unità residenziale, è pari a €/mq $(605,00 \times 1) - 23,50\% = \text{€/mq } 462,82$.

2) Metodo sintetico comparativo

Con il criterio sintetico comparativo, i prezzi dei singoli beni immobili, siano edifici o terreni, scaturiscono sia da indagini condotte sui luoghi, consultando agenzie immobiliari, operatori del settore esperti della zona di interesse, nonché consultando i costi di costruzione, rilevabili da Camere di Commercio, da Collegi Professionali, ecc., espressi in €/mq o €/mc di costruzione.

La scrivente ha ritenuto maggiormente attendibile il criterio del valore di mercato rilevato dai contratti di compravendita di immobili simili, stipulati in epoca recente nella zona residenziale circostante, aventi le stesse caratteristiche dell'immobile in oggetto. Nel caso in specie, sia per l'appartamento sia per il garage descritti, è scaturito il valore di mercato pari a €/mq 500,00.

Mediando i valori sopra riportati si ottiene:

$\text{€/mq } (462,82 + 500,00)/2 = \text{€/mq } 481,41$ per l'appartamento;

$\text{€/mq } (485,00 + 500,00)/2 = \text{€/mq } 492,50$ per il garage.

Per la determinazione della consistenza dell'immobile il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, come indicato dalla Direzione dell'Agenzia delle Entrate che si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella Banca Dati O.M.I., affinché i dati economici in essa contenuti possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili.

Il calcolo per la determinazione delle superfici convenzionali ragguagliate ha considerato il 100% della superficie utile lorda dell'appartamento, il 30% della superficie dei balconi e il 60% della superficie del garage.

I parametri dimensionali si evincono dal sottostante prospetto:



Superficie utile lorda dell'immobile 100%	mq 112,00
Superfici scoperte 30% di mq 16,50	
Balconi	mq 5,00
Superficie garage 60% di mq 13,50	mq 8,00

Dopo avere determinato la superficie convenzionale ragguagliata dell'appartamento pari a mq 117,00 e quella del garage pari a mq 8,00, i valori ottenuti sono:

€/mq 481,41 x mq 117,00 = € 56.325,26 per l'appartamento;

€/mq 492,50 x mq 8,00 = € 3.940,00 per il garage.


Il più probabile valore di mercato del bene sottoposto all'attenzione dell'esperto estimatore è pari a € (56.325,26 + 3.940,00) = € 60.265,26 da diminuire a € 54.000,00 (euro cinquantaquattromila/00), avendo calcolato le spese arretrate condominiali, i costi da sostenere per ripristinare la regolarità urbanistica e catastale e la riduzione prevista dall'art. 568 c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi.

CONCLUSIONI

Per quanto sopra descritto e riferito, relativamente all'appartamento con garage, sito in Lentini (SR) via Gela n. 22, identificato al Catasto Fabbricati del citato Comune al foglio di mappa n. 67, particella n. 1212 sub 77 e sub 125, la scrivente dichiara che:

- Il valore è pari a € 54.000,00 (euro cinquantaquattromila/00);
- Sono stati calcolati: le spese condominiali arretrate, i costi per ripristinare la regolarità urbanistica e catastale e la riduzione prevista dall'art. 568 c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi;
- Lo stato di fatto dell'appartamento e del garage è difforme rispetto alle planimetrie catastali; occorre aggiornare i citati elaborati con una variazione planimetrica all'Agenzia delle Entrate (Catasto) mediante procedura telematica DOCFA, sostenendo una spesa di circa € 500,00;

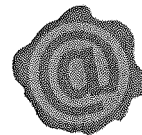


- I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali;
- Sull'immobile gravano le spese condominiali pari a circa € 45,00 mensili; i proprietari devono pagare le rate condominiali scadute di circa € 500,00;
- L'appartamento presenta alcune modifiche rispetto al progetto approvato in data 20/09/1985: precisamente non sono presenti le partizioni verticali tra l'ingresso e il soggiorno, tra la lavanderia e il ripostiglio ed è stato realizzato un doppio servizio. Il garage ha la chiusura arretrata rispetto al disegno di progetto. Per ripristinare la regolarità urbanistica, occorre presentare una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria, sostenendo una spesa di circa € 1.500,00;
- L'appartamento è privo di A.P.E.; la scrivente non ha potuto redigere l'Attestato citato perché, come dichiarato dalla sig.  manca il libretto dell'impianto termico, indispensabile per compilare il citato Attestato.

L'esperto stimatore, con la presente relazione che si compone di n. 23 pagine e degli allegati indicati in calce, ritiene di avere assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Dott.ssa Concita Cultrera per qualsiasi chiarimento e/o supplemento di indagine.

Carlentini, 02/02/2024

Con osservanza
arch. Patrizia Carnazzo



carnazzo patrizia
Ordine Architetti di
Siracusa/930027800893
Architetto
02.02.2024 20:16:12
GMT+01:00



ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

1. Relazione di stima con inserimento della dicitura *omissis*;
2. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali alla parte creditrice del 19/10/2023;
3. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali alla parte debitrice del 19/10/2023;
4. Verbale del sopralluogo del 10/11/2023;
5. Visura catastale storica foglio n. 67 particella n. 1212 sub 77;
6. Visura catastale storica foglio n. 67 particella n. 1212 sub 125;
7. Estratto di mappa del foglio n. 67 particella n. 1212;
8. Planimetria catastale del garage, foglio n. 67 particella n. 1212 sub 77;
9. Planimetria catastale dell'appartamento, foglio n. 67 particella n. 1212 sub 125;
10. Certificato di Destinazione Urbanistica dell'immobile distinto al foglio n. 67 particella n. 1212;
11. Copia dell'Estratto della Concessione Edificatoria rep. n. 16308 del 01/02/1980 e piante dell'appartamento e del garage, estratte dal Progetto n. 74 del 1970;
12. Copia della Concessione Edificatoria rep. n. 20180 del 20/09/1985 e piante dell'appartamento e del garage, estratte dal Progetto n. 97 del 1985;
13. Copia dell'Autorizzazione di Abitabilità del 27/12/1985;
14. Copia dell'Autorizzazione di Abitabilità del 15/06/1989;
15. Copia dell'Atto di Compravendita del 03/10/2006;
16. Attestazione di invio della relazione di stima immobiliare alle parti.

