

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA
Cancelleria Fallimentare

FALLIMENTO n° 624/92

Tribunale di Vibo Valentia
Depositato in Cancelleria
21 FEB 2011
Il Cancelliere
(BRUNO TASSONE)



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

G.E.: dr. FABIO REGOLO
C.T.U.: arch. Monica SPADA

Il C.T.U.
arch. Monica Spada

Monica Spada
ARCHITETTO
PROVINCIA DI VIBO VALENTIA
Architetto
MONICA
SPADA
iscritto all'Albo
col n. 221
★

VIBO VALENTIA li 19/02/2011

I beni, oggetto della presente perizia, di vetusta edificazione, sono costituiti da:

- fabbricato, in corso di costruzione a tre piani fuori terra oltre piano solario;
- fabbricato, destinato a civile abitazione, a tre piani fuori terra oltre lastrico solare.

I fabbricati sono ubicati nella periferia del paese, l'andamento del terreno sul quale sono stati edificati è lievemente in pendenza e ricadente nel PRG vigente in zona "B" di completamento.

L'area circostante l'impianto è destinata ad insediamento Turistico-residenziale.

Le principali caratteristiche costruttive del **fabbricato, in corso di costruzione**, censito presso il NCEU al Foglio 3 part. 694 sono: (Cfr. foto 1, 2)

- struttura portante in cemento armato;
- tamponamenti perimetrali in muratura di mattoni;
- facciate non intonacate (in mediocri condizioni di manutenzione);
- balconi, a sbalzo, con soletta in cemento armato, senza ringhiera.

Il fabbricato è sprovvisto di impianto di ascensore.

Le principali caratteristiche costruttive del **fabbricato**, censito presso il NCEU al Foglio 3 part. 689, è destinato a civile abitazione (Cfr. foto 3-4-5) sono le seguenti: (Cfr. foto 10, 11 e 12):

- pianerottoli di interpiano, pedate ed alzate della scala senza rivestimento;
- ringhiera di protezione, ancorata al vano scala, realizzata in ferro verniciata;
- pareti del vano scala ad intonaco tinteggiato al civile.

Le parti comuni dello stabile (sia esterne che interne) presentano uno stato manutentivo piuttosto mediocre,

DESCRIZIONE UNITA' ABITATIVA

a) L'edificio, in corso di costruzione, si sviluppa su tre piani fuori terra, secondo il progetto approvato, le unità immobiliari poste al piano primo e secondo hanno una destinazione residenziale mentre al piano terra trovano collocazione quattro cantine e quattro garage.

Più precisamente:



- **PIANO TERRA:** Garage in corso di costruzione catastalmente distinto al NCEU al foglio 3 part. 694 sub 2 di circa mq 150. L'ingresso lato strada è garantito da n° 2 serrande metalliche (Cfr. foto n° 3-4)
- **PIANO PRIMO:** Abitazione in corso di costruzione catastalmente distinta al NCEU al foglio 3 part. 694 sub 3 di circa mq 150.
- **PIANO SECONDO:** Abitazione in corso di costruzione catastalmente distinta al NCEU al foglio 3 part. 694 sub 4 di circa mq 150.
- **PIANO TERZO:** Lastrico solare in corso di costruzione catastalmente distinta al NCEU al foglio 3 part. 694 sub 5 di circa mq 150.

51 L'edificio, ultimato, si sviluppa su tre piani fuori terra, le unità immobiliari poste al piano primo e secondo hanno una destinazione residenziale mentre al piano terra trovano collocazione numero quattro garage.

Più precisamente:

- **PIANO TERRA:** Garage catastalmente distinto al NCEU al foglio 3 part. 689 sub 2 di circa mq 55. Il pavimento è in monocottura le pareti tinteggiate, gli infissi in ferro, lo stato di conservazione e manutenzione è mediocre.
- **PIANO TERRA:** Garage catastalmente distinto al NCEU al foglio 3 con il sub 3 di circa mq 66. Il pavimento è in monocottura le pareti tinteggiate, gli infissi in ferro, lo stato di conservazione e manutenzione è mediocre.
- **PIANO PRIMO:** Abitazione catastalmente distinta al NCEU al foglio 3 particella 689 sub 4 di circa mq 62 e circa mq 20 di balconi.

L'u.i. è composta da quattro vani, un servizio, disimpegno e balconi.

Le rifiniture dell'appartamento de quo sono di media qualità e lo stato di conservazione è scarso:

- il pavimento è in monocottura,
- gli infissi esterni sono in legno,
- infissi interni sono in legno;
- la porta caposala è in legno;
- i bagni sono provvisti di tutte apparecchiature igienico-sanitarie;
- i rivestimenti murali sono in ceramica (bagno e angolo cottura) e pitture (Cfr. foto 7-8-9-10)

Gli impianti presenti sono quello idrico sanitario e fognante, di riscaldamento, elettrico, telefonico e citofonico.

Gli impianti non sono stati messi a norma e richiedono interventi riguardanti gli adeguamenti necessari alla loro messa in sicurezza come previsto dalle norme vigenti.



Le rifiniture dell'appartamento de quo sono di media qualità e lo stato di conservazione è scarso:

- il pavimento è in monocottura,
- gli infissi esterni sono in legno,
- infissi interni sono in legno;
- la porta caposala è in legno;
- i bagni sono provvisti di tutte apparecchiature igienico-sanitarie;
- i rivestimenti murali sono in ceramica (bagno e angolo cottura) e pitture (Cfr. foto 19-20-21-22)

Gli impianti presenti sono quello idrico sanitario e fognante, di riscaldamento, elettrico, telefonico e citofonico.

Gli impianti non sono stati messi a norma e richiedono interventi riguardanti gli adeguamenti necessari alla loro messa in sicurezza come previsto dalle norme vigenti.

- **PIANO TERZO:** Lastrico solare catastalmente distinto al NCEU al foglio 3 particella 689 sub 8 di circa mq 150. (Cfr. foto 23-24)

In sostanza, trattasi di alloggi ad uso abitativo, di modesta pezzatura in termini di superficie, con finiture interne ed impianti piuttosto vetusti apparentemente in condizione di manutenzione mediocre (e parzialmente insufficienti), caratterizzato da un doppio affaccio, facente parte di uno stabile di vetusta edificazione, con caratteri tipologici e costruttivi configurabili di tipo medio-economico.

3° QUESITO

Riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con bene, l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale si dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Da quanto emerso, dal sopralluogo eseguito, allo stato attuale, il fabbricato, in corso di costruzione, censito al NCEU al foglio 3 part.694 sub 2-3-4-5, è libero da persone e/o cose.



Per quanto concerne il fabbricato censito al NCEU al foglio 3 part. 689, l'appartamento, distinto con il sub 4, è occupato come prima abitazione dalla signora [redacted] con i suoi figli, l'appartamento, distinto con il sub 5, è occupato da una famiglia senza alcun contratto di locazione registrato, i sub 2-3-6-7-8 sono nella piena disponibilità dell'attuale proprietaria.

4° QUESITO

Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
- Atti di asseveramento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).

I beni immobiliari in oggetto nella sua attuale consistenza di fatto e di diritto, oneri e servitù attive e passive, ed in particolare con tutti i diritti ed obblighi derivanti dall'uso delle parti comuni del fabbricato come per legge, non hanno formalità, vincoli e/o oneri da rilevare.

5° QUESITO

Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene Tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.

Dalla Certificazione notarile versata in atti, redatta dal notaio dott. Enrico Siracusano, in data 11/01/2011, e dalle visure di verifica all'uopo effettuate (Cfr. allegato n° 3) risulta la seguente



cronistoria dei passaggi di proprietà dell'immobile periziando, riferita all'ultimo ventennio:

1. Pignoramento immobiliare a favore del Credito Italiano- Filiale di Catanzaro-notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Catanzaro in data 12/07/1985 alla signora [REDACTED] Trascritto presso la C.RR.II. di Catanzaro in data 01/08/1985 ai nn° 11806/10048 sul terreno ubicato in Parghelia riportato al NCT foglio 3 p.lle 382-383-387- e 388, successivamente frazionate, parte del quale oggi è occupato dai fabbricati meglio descritti al quesito 2.
2. Relativamente al suddetto pignoramento si precisa che non risulta rinnovato ai sensi dell'art. 58 della legge 69 del 18/09/2009.
3. Sentenza di fallimento a carico della signora [REDACTED] emessa dal Tribunale di Vibo valentia in data 11/11/1992 trascritta presso la C.RR.II di Catanzaro in data 22/03/1993 ai nn° 5877/4902 gravante sul terreno ubicato in Parghelia riportato al NCT foglio 3 part. 382-383-387-388, successivamente frazionate, parte del quale oggi è occupato dai fabbricati meglio descritti al punto 2)-3).

Il costo necessario per la cancellazione del pignoramento immobiliare di cui al punto è pari ad euro 262,00 per ogni unità immobiliare.

6° QUESITO

A verificare la regolarità edilizia del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusivi, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n° 47/85 e n° 724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della 47/85 ed all'articolo 46 del D.lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/permesso in sanatoria (indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del settembre 1967.

L'edificazione dei fabbricati, oggetto di perizia, è iniziata in data anteriore al 01 settembre 1967.

Dagli accertamenti eseguiti all'Ufficio Tecnico del Comune di Parghelia risulta essere stata rilasciata la concessione edilizia n° 23 del



25/05/1984 in testa alla ditta [REDACTED], riguardante la "Costruzione di due fabbricati per civile abitazione in località Pigna".

In data 10/02/1987 il sindaco autorizza la voltura della sopra citata concessione edilizia a nome della signora [REDACTED]

Si dà atto che dalle ricerche effettuate non è stata trovata nessuna autorizzazione di abitabilità afferente gli stabili oggetto di perizia.

Ciò posto, dal raffronto fra quanto rappresentato nel progetto di edificazione e l'attuale stato di fatto dell'unità immobiliare oggetto di perizia e con il confronto con la planimetria catastale non emergono difformità e/o irregolarità edilizie.

7° QUESITO

Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- a) della certificazione energetica di cui d. lgs 192 del 19/08/2005 attuativa della direttiva CE n° 2002/91 nonché della legge regionale n° 24/2006 come modificata dalla legge regionale n° 10/2009;
- b) della documentazione amministrativa e tecnica di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. sviluppo economico del 22/01/2008 n° 37.

acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente. Ove tale certificazione di qualificazione dell'immobile non esiste, ma può essere dall'aggiudicatario, devono indicarsi le spese necessarie per l'adeguare l'immobile alla disciplina energetica.



Gli impianti presente nei garage e negli appartamenti, oggetto di stima, non sono stati messi a norma e richiedono interventi riguardanti gli adeguamenti necessari alla loro messa in sicurezza come previsto dalle norme vigenti.

I fattori che influenzano il costo dell'attestato di qualificazione energetica dell'immobile sono diversi, tra i quali le dimensioni dell'appartamento, tipologia di impianti presenti, qualità e quantità dei materiali che il cliente mette a disposizione del certificatore.

Indicativamente nel caso tipico:

- il piano terra adibito garage (sub 2-3) il costo è di euro 800,00;
- l' appartamento posto al piano primo (sub 4-5) il costo è di 1.000,00;

- - gli appartamenti posti al piano secondo sub 6-7 il costo è di 1.000,00;

8° QUESITO

Indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

Previa esposizione di opportune considerazioni estimative, si procederà alla stima del valore attuale di mercato prudenziale parificabile al cosiddetto "valore cauzionale" dell'immobile *de quo*, proposto quale prezzo base d'asta per la relativa vendita all'incanto nonché, altresì, al fine di pervenire ad un' esaustiva risposta al quesito, alla espressione del relativo e presumibile valore attuale di mercato, in una mera ipotesi astratta di comune commercio o "libera compravendita".

Posto che i procedimenti di stima rappresentano il modo con cui si conduce un' operazione estimativa, per giungere ad un risultato, nella presente, la valutazione sarà formulata mediante il cosiddetto "metodo del confronto di mercato"; tale procedimento di stima si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto della stima ed un insieme di beni di confronto ad esso simili, contratti di recente, con prezzi noti, in parte desunti dalle ricerche condotte ed, in parte, anche sulla base anche di appositi listini e quotazioni immobiliari.

Al fine di procedere a tale comparazione è stato preliminarmente assunto un parametro fisico facilmente misurabile e strettamente correlato al valore, opportunamente individuato nel metro quadrato di "superficie lorda commerciale"; tale entità di superficie - desunta graficamente dalle planimetrie acquisite e dai riscontri esperiti in sito - è stata computata alla luce di quanto previsto dal 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; in particolare, la menzionata superficie lorda commerciale è pari alla somma:



- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e da quelli perimetrali, computati per intero,
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo dell'unità immobiliare e, segnatamente: (a) per le pertinenze di "ornamento", quali balconi terrazze, computate nella misura del 30%; (b) per le pertinenze accessorie, quali cantine, computate per il 25% giacchè non comunicanti con i vani principali e/o con quelli accessori.
- il lastrico solare di copertura nella misura del 30% fino a 25 mq, nella misura del 10% per la quota eccedente 25mq.

Nel nostro caso essendo la superficie del lastrico solare pari a 150 mq avremo:

$$25 \text{ mq} * 30\% = 7,5 \text{ mq}$$

$$150 \text{ mq} - 25 \text{ mq} = 125 \text{ mq}$$

$$125 \text{ mq} * 10\% = 12,5 \text{ mq}$$

$$12,5 \text{ mq} + 7,5 \text{ mq} = 20 \text{ mq}$$



L'entità della predetta superficie è stata poi oggetto d'inevitabili arrotondamenti, senza che ciò possa minimamente inficiare le risultanze di stima, qualora anche superiori alle tolleranze previste dalla legge; va, infatti, rimarcato che il parametro di superficie costituisce solamente un mero strumento di calcolo per addivenire ad una quantificazione di valore che è sempre da intendersi riferita "a corpo", nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

In merito alle quotazioni di alloggi abitativi similari per tipologia e zona a quello in esame, è utile evidenziare quanto segue:

- dalle ricerche di mercato condotte si sono rilevati, per alloggi posti nell'area ed aventi caratteristiche piuttosto similari, dei prezzi unitari variabili da circa 700-1.000,00 al mq di superficie lorda commerciale;

Le risultanze estimative cui si è pervenuti sono state in seguito mediate e rettifiche in funzione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile analizzato quali: tipologia, vetustà, consistenza, ubicazione, esposizione, stato manutentivo, situazione di occupazione, caratteristiche costruttive e vetustà situazione edilizia, etc..

In particolare, nel pervenire alla valutazione si è anche tenuto conto - oltre che delle risultanze delle ricerche di mercato condotte - della sussistenza dei seguenti principali elementi:

- la zona in cui è posto l'immobile, con le relative peculiarità;
- le condizioni di manutenzione e conservazione delle relative parti interne ed esterne;

- le finiture dell'alloggio;
- l'assenza del certificato di agibilità

CONSISTENZA E STIMA

Sulla scorta di quanto detto lo scrivente ritiene di poter attribuire agli immobili in oggetto, un valore a base d'asta con i dovuti arrotondamenti e detrazioni € 465.400,00 il tutto per come riportato nelle seguenti tabelle:

Schema riassuntivo delle quantità e calcolo del valore venale degli immobili

FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE Foglio 3 part. 694

	<u>Descrizione del bene</u>	<u>Superficie</u>	<u>Prezzo di mercato €/mq</u>	<u>Valore dell'immobile in Euro</u>	<u>Detrazioni</u>	<u>Totale in Euro con dovuti arrot.</u>
A	Magazzino sub 2	150	€ 400,00	€ 60.000,00	€ 262,00	€ 59.700,00
B	Appartamento sub 3 balconi	150	€ 400,00	€ 60.000,00	€ 262,00	€ 59.700,00
C	Appartamento sub 4 Balconi	150	€ 400,00	€ 60.000,00	€ 262,00	€ 59.700,00
D	Lastrico solare sub 5	20*	€ 400,00	€ 8.000,00	€ 262,00	€ 7.700,00
			TOTALE	€ 188.800,00	€ 1.048,00	€ 186.800,00

Detrazioni: cancellazione ipoteca

(*) vedi pag 14

Schema riassuntivo delle quantità e calcolo del valore venale degli immobili

FABBRICATO Foglio 3 part. 689

	<u>Descrizione del bene</u>	<u>Superfici</u>	<u>Prezzo di mercato €/mq</u>	<u>Valore dell'immobile in Euro</u>	<u>Detrazioni</u>	<u>Totale in Euro con dovuti arrot.</u>
A	Garage sub 2	55	500,00	€ 27.500,00	€ 662,00	€ 27.200,00
B	Garage sub 3	66	500,00	€ 33.000,00	€ 662,00	€ 32.700,00
C	Appartamento sub 4 Balconi	62 20	800,00 200,00	€ 49.600,00 € 4.000,00	€ 762,00	€ 52.800,00

D	Appartamento sub 5 balconi	55	800,00	€ 44.000,00	€ 762,00	€ 47.000,00
		19	200,00	€ 3.800,00		
E	Appartamento sub 6 Balconi	63	800,00	€ 50.400,00	€ 762,00	€ 53.600,00
		20	200,00	€ 4.000,00		
F	Appartamento sub 7 Balconi	58	800,00	€ 46.400,00	€ 762,00	€ 49.600,00
		20	200,00	€ 4.000,00		
G	Lastr. solare sub 8	20*	800,00	€ 16.000,00	€ 262,00	€ 15.700,00
			TOTALE	€ 282.700,00	€ 4.634,00	€ 278.600,00

Detrazioni: cancellazione ipoteca e costo attestato di qualificazione energetica

(*) vedi pag 14

- TOTALE VALORE DI STIMA € 471.500,00
- TOTALE VALORE DI STIMA con i dovuti arrotondamenti e detrazioni
€ 465.400,00

Gli immobili sono divisibili in natura ed è consigliabile la loro vendita all'asta in più lotti.

Possono essere formati i seguenti lotti.

FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE Foglio 3 part. 694

Lotto n° 1: Piano terra sub 2

Lotto n° 2: Piano primo appartamento sub 3

Lotto n° 3: Piano secondo appartamento sub 4

Lotto n° 4: Piano terzo, lastrico solare, appartamento sub 5

FABBRICATO ULTIMATO Foglio 3 part. 689

Lotto n° 1: Piano terra sub 2 **SI**

Lotto n° 2: Piano terra sub 3 **SI**

Lotto n° 3: Piano primo appartamento sub 4

Lotto n° 4: Piano primo appartamento sub 5 **SI**

Lotto n° 5: Piano secondo appartamento sub 6

Lotto n° 6: Piano secondo appartamento sub 7

Lotto n° 7: Piano terzo, Lastrico solare sub 8



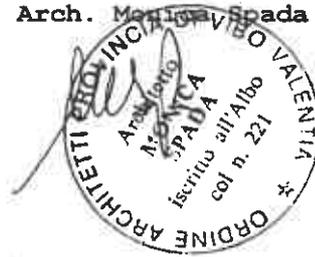
Arch. MONICA SPADA

Tanto il sottoscritto C.T.U. doveva per l'incarico affidatogli, e nel depositare tale relazione presso la Cancelleria manifesta la sua disponibilità a qualsiasi chiarimento.

Vibo Valentia li 09/03/2010

Il C.T.U.

Arch. Monica Spada



Arch. MONICA SPADA

LOTTO n° **2**

FABBRICATO Foglio 3 part. 689

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:

Comune: Parghelia
Indirizzo: contrada Pigna
Qualità dell'immobile: garage



COMPOSIZIONE:

L' u.i. posta al piano terra (sub 2), ha una superficie complessiva di mq 55.

Pertinenza

Il bene è intestato a:

_____ proprietà 1000/1000.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Garage distinto al N.C.E.U. del comune di Parghelia al foglio di mappa 3, particella 689 sub 2, categoria c/6 classe 4 consistenza 45 sup. cat. 55 rendita 34,86.

CONFINI

Il garage confina con la particella 688 del foglio 3, vano scala.

CONFORMITA' EDILIZIA

L' edificazione del fabbricato, a cui appartiene l' u.i. in oggetto, è iniziata in data anteriore al 01 settembre 1967.

Dagli accertamenti eseguiti all'Ufficio Tecnico del Comune di Parghelia risulta essere stata rilasciata la Concessione Edilizia n° 23 del 25/05/1984 in testa alla ditta _____, riguardante la "Costruzione di due fabbricati per civile abitazione in località Pigna".

In data 10/02/1987 il sindaco autorizza la voltura della sopra citata concessione edilizia a nome della signora _____

Si dà atto che dalle ricerche effettuate non è stata trovata nessuna autorizzazione di abitabilità afferente gli stabili oggetto di perizia.

SITUAZIONE AI SENSI DELLA LEGISLAZIONE SUL CONDONO EDILIZIO

Ciò posto, dal raffronto fra quanto rappresentato nel progetto di edificazione e l'attuale stato di fatto dell'unità immobiliare oggetto di perizia e con il confronto con la planimetria catastale non emergono difformità e/o irregolarità edilizie

PREZZO - BASE : € 27.200,00 dicono Euro ventisettemiladuecento/00



UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:

Comune: Parghelia
Indirizzo: contrada Pigna
Qualità dell'immobile: garage

COMPOSIZIONE:

L' u.i. posta al piano terra (sub 3), è destinata a garage, ha una superficie totale complessiva di mq 66.

Pertinenza

Il bene è intestato a:

~~_____~~ proprietaria 1000/1000.



DESCRIZIONE CATASTALE:

Garage distinto al N.C.E.U. del comune di Parghelia al foglio di mappa 3, particella 689 sub 3, categoria C/6 classe 4 consistenza 50 sup. cat.66 rendita 38,73.

CONFINI

Il garage confina con la particella 688, vano scala.

CONFORMITA' EDILIZIA

L' edificazione del fabbricato, a cui appartiene l' u.i. in oggetto, è iniziata in data anteriore al 01 settembre 1967.

Dagli accertamenti eseguiti all'Ufficio Tecnico del Comune di Parghelia risulta essere stata rilasciata la Concessione Edilizia n° 23 del 25/05/1984 in testa alla ditta ~~_____~~, riguardante la "Costruzione di due fabbricati per civile abitazione in località Pigna".

In data 10/02/1987 il sindaco autorizza la voltura della sopra citata concessione edilizia a nome della signora ~~_____~~.

Si dà atto che dalle ricerche effettuate non è stata trovata nessuna autorizzazione di abitabilità afferente gli stabili oggetto di perizia.

SITUAZIONE AI SENSI DELLA LEGISLAZIONE SUL CONDONO EDILIZIO

Ciò posto, dal raffronto fra quanto rappresentato nel progetto di edificazione e l'attuale stato di fatto dell'unità immobiliare oggetto di perizia e con il confronto con la planimetria catastale non emergono difformità e/o irregolarità edilizie

PREZZO - BASE : € 32.700,00 dicono Euro trentaduemilasettecento/00



UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:

Comune: Parghelia
Indirizzo: contrada Pigna
Qualità dell'immobile: appartamento

COMPOSIZIONE:

L' u.i. posta al piano primo (sub 5), destinata a civile abitazione, è composta da tre vani, cucina un servizio e disimpegno per un totale complessivo di mq 55 oltre mq 19 di balconi.

Pertinenza

Il bene è intestato a:

DESCRIZIONE CATASTALE:

L' u.i. è censita presso il N.C.E.U. del comune di Parghelia al foglio di mappa 3, particella 689 sub 5, categoria A/3 classe 2 consistenza 5 vani sup. cat. 64 rendita € 258,23.

CONFINI

L'appartamento confina con sub 4 e vano scala.

**CONFORMITA' EDILIZIA**

L' edificazione del fabbricato, a cui appartiene l' u.i. in oggetto, è iniziata in data anteriore al 01 settembre 1967.

Dagli accertamenti eseguiti all'Ufficio Tecnico del Comune di Parghelia risulta essere stata rilasciata la Concessione Edilizia n° 23 del 25/05/1984 in testa alla ditta _____, riguardante la "Costruzione di due fabbricati per civile abitazione in località Pigna".

In data 10/02/1987 il sindaco autorizza la voltura della sopra citata concessione edilizia a nome della signora _____.
 Si dà atto che dalle ricerche effettuate non è stata trovata nessuna autorizzazione di abitabilità afferente gli stabili oggetto di perizia.

SITUAZIONE AI SENSI DELLA LEGISLAZIONE SUL CONDOMO EDILIZIO

Ciò posto, dal raffronto fra quanto rappresentato nel progetto di edificazione e l'attuale stato di fatto dell'unità immobiliare oggetto di perizia e con il confronto con la planimetria catastale non emergono difformità e/o irregolarità edilizie

PREZZO - BASE : € 47.000,00 dicono Euro quarantasettemila/00

