



ORIGINALE

TRIBUNALE CIVILE E PENALE  
DI AVELLINO

Esecuzioni Immobiliari

**Procedimento esecutivo immobiliare n. 161/2017 del R.G.E.**

**Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa MICHELA PALLADINO**

**CREDITORE PROCEDENTE: XXXXXXXX**

**XXXX  
XXXXXX**

**PARTE ESECUTATA: XXXXXXXXXXXX**

**Prossima Udiienza 03 luglio 2018**

**RELAZIONE TECNICA DI CONSULENZA C.T.U.**

Il sottoscritto Geom. Alessandro Marano, con studio in Montella alla Via Dietro Corte n°13, C.T.U. nel procedimento esecutivo immobiliare in epigrafe per i beni immobili siti a XXXX (AV) alla Via XXX, in catasto al foglio di mappa X particella X sub X (ex sub X) e sub X, ha redatto la presente perizia in adempimento all'incarico affidato nell'udienza del 18 dicembre 2017.

Visto il provvedimento di nomina del Giudice dell'Esecuzione ed i documenti in atti, il sottoscritto ha, preliminarmente provveduto all'aggiornamento di tutti i dati, acquisendo alcune documentazioni, oltre che procedere a un sopralluogo, presso l'immobile, come ben risulta dal verbale e dalle copie delle richieste di documentazioni, il tutto allegato e facente parte integrale della presente.

Allo scrivente per l'espletamento del gentile incarico conferito, è stato richiesto di relazionare sui seguenti quesiti:

---

***1. Previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., la cui mancanza o inidoneità sarà segnalata immediatamente al Giudice, provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, AL DEBITORE, AL CREDITORE PRECEDENTE E AI COMPROPRIETARI DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E PREVIO, ALTRESI', ACCESSO ALL'IMMOBILE:***

---

Il sottoscritto, presa visione del fascicolo ed estratte le opportune copie, ha verificato che tra le produzioni depositate agli atti dell'Esecuzione sono presenti i documenti previsti all'art. 567, 2° comma c.p.c. e precisamente nel dettaglio

- da un'attenta analisi e disamina della documentazione in atti e di quella ritirata presso i vari uffici, si può affermare che: **la documentazione prodotta in precedenza identifica il bene immobile pignorato.**

A seguito della verifica delle regolarità degli atti ed il deposito in Tribunale della scheda di verifica, ho proceduto a mezzo raccomandata A.R. n°ro 150902074575, del 13/01/2018 alla parte esecutata, e a mezzo e-mail PEC all'Avv. XXXX, a comunicare la data del primo accesso per il giorno 31 gennaio 2018, alle ore 9,30, presso i beni oggetto di esecuzione.

Alla data fissata, 31 gennaio 2018, ore 9:30, ho eseguito l'accesso alla presenza continua della parte esecutata che è in possesso dell'immobile, ed ho effettuato le necessarie misurazioni, constatazioni, documentazioni fotografiche e valutazioni del caso, il tutto come riportato nel verbale di accesso redatto durante le stesse operazioni di sopralluogo (*Allegato n. 1 –verbali di sopralluogo*).

---

*a - Alla esatta individuazione dei beni oggetti di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno e possibile, di uno o più lotti per la vendita, identificando i confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

---

I beni sono siti in XXX, alla Via XX, in catasto al foglio di mappa X, particella XX sub XX (ex sub XX) categoria A/2 classe 4 vani 8, rendita Euro 805.67, e sub XX categoria C/6, classe U, mq 12, rendita Euro 27.89, dati così adeguati dopo il necessario aggiornamento catastale eseguito dal sottoscritto

CTU, preventivamente e regolarmente autorizzato dal creditore precedente, dati, che corrispondono esattamente a quelli oggetto di pignoramento.

Il fabbricato, a cui al piano terzo è ubicata l'abitazione oggetto di pignoramento, trae accesso dalla Via XXXXX, a mezzo di un passaggio condominiale che collega l'androne d'ingresso e la cassa scala, scala ed androne che servono altre 11 abitazioni facenti parte del fabbricato condominiale e di proprietà di altre ditte.

Il fabbricato ricade nella zona di urbana del comune di XXXXXX.

Il bene, un appartamento per civile abitazione, oggetto di esecuzione, si compone di un'abitazione sita al piano terzo, si affaccia su una corte di altra ditta che confina con Via XXX, e su due lati su Via XXX, e l'altro lato dell'appartamento è in aderenza con appartamenti di altra proprietà.

L'autorimessa, anche essa oggetto di esecuzione, è sita al piano seminterrato e si affaccia su via XXXX da cui trae accesso.



Gli immobili costituente un unico compendio immobiliare, corrispondono al richiamato pignoramento, ed è ricompreso in un unico lotto, che è comodamente e autonomamente alienabile, senza la necessità di frazionamenti.

---

*b - Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, previa acquisizione ed aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle legge n. 47/85 e successive modifiche e integrazioni, e del condono edilizio in genere, relazioni altresì in merito ai relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*

---

Dopo l'acquisizione della documentazione urbanistica riguardante il fabbricato, presso il comune di XXXXX, (*Allegato n. 4, documentazione rilasciata dal Comune di XX*) si è proceduto alla verifica della conformità ai titoli urbanistici del fabbricato.

Lo stesso è stato costruito in forza di concessione edilizia n. 24/79 del 23 luglio 1979, rispetto alla quale si sono rilevate delle difformità, già in precedenza comunicate al creditore precedente, in quanto l'abitazione di cui all'esecuzione stessa risulta, come riportato nella planimetria di sovrapposizione della situazione reale e lo stato di fatto rilasciato dal comune di XXXX (*Allegato n. 5, planimetrie redatte dal CTU*), essere affetta dai seguenti abusivismi edilizi:

- a) **Divisione in due unità immobiliari sine titolo**, di fatto vi è una difformità totale dell'unità

abitativa, in quanto l'abitazione di cui all'esecuzione stessa risulta essere stata realizzata adottando la riduzione di una più ampia abitazione, di fatto il progetto originario assentito prevedeva su tale piano due abitazioni, mentre ad oggi ne sono state realizzate tre, senza titolo urbanistico abilitativo;

b) **Ampliamento della superficie residenziale e del volume**, per la stessa abitazione ho riscontrato che è stata realizzata una maggiore superficie utile abitativa, pari a circa mq 35,00 ricavata dalla chiusura dei balconi e del terrazzo, con la relativa modifica della sagoma, il tutto in totale difformità dal titolo urbanistico originario;

c) **Diversa distribuzione degli spazi interni**, per tale abitazione è stata eseguita, sine titolo una diversa distribuzione delle murature di divisione interne dei vani;

d) **Totale abusivismo edilizio del vano garage**, il vano garage facente parte del compendio immobiliare oggetto di pignoramento non risulta essere stato assentito con nessun titolo urbanistico e quindi è completamente abusivo.

Nella documentazione urbanistica inerente il fabbricato è presente il certificato di collaudo statico depositato presso il Genio Civile di Avellino al n.2403 il 27/01/1983.

Durante l'accesso agli atti non si è rivenuta alcuna certificazione energetica dell'immobile, e ne la certificazione di agibilità/abitabilità.

Per ovviare alla situazione di difformità urbanistica in cui l'immobile versa, da un'attenta analisi delle operazioni di nature tecniche, e degli oneri da versare unitamente a tutte le verifiche del caso si sono quantificati gli oneri di sanatoria e costi da corrispondere in circa € 15'000,00 oltre ai necessari oneri tecnici quantificati in € 4'500,00 che portano il costo globale della sanatoria a circa € 19'500,00 (diciannovemilacinquecento/00).

---

*c - All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e con la sussistenza rilevata, ovvero lo stato di fatto dei luoghi e degli immobili pignorati, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provveda, previa autorizzazione scritta del creditore precedente e, in caso di dissenso dello stesso, al G.E., qualora si riscontrino difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione.;*

---

Dalla verifica catastale dell'immobile è risultato che lo stesso non era conforme, e previa comunicazione data al creditore precedente, e solo dopo aver ottenuto l'autorizzazione di quest'ultimo, anche con approvazione del preventivo dei costi, ho provveduto ad eseguire l'aggiornamento e la regolarizzazione catastale dell'immobile. (*Allegato n. 7 – pratica di aggiornamento catastale*).

---

**2. Rediga una relazione generale di consulenza che sia esaustiva nei seguenti punti.....**

---

Il sottoscritto, per assolvere l'incarico, ha compiuto, come detto, un sopralluogo, durante gli stessi, con l'ausilio della documentazione catastale, e l'assistenza del collaboratore XXXXX, e alla presenza dell'esecutato sig. XXXXXXXXX, si è individuato l'immobile oggetto dell'esecuzione, e

contestualmente si è proceduto ad eseguire una serie di fotografie all'immobile, (*Allegato n. 3, fotografie degli immobili, ed altre sul cd*), oltre che una dettagliata misurazione architettonica dello stesso.

L'abitazione pignorata come detto, è sita al piano terzo, a cui si accede dalla cassa scala condominiale che a sua volta da accesso e serve le altre unità immobiliari presenti nel fabbricato.

L'autorimessa, come già descritto, confina e trae accesso esclusivo dalla via Comunale XXX.

L'appartamento si compone, di un salone soggiorno/pranzo, di tre camere da letto, una cucina, due bagni, il tutto disimpegnato da un corridoio dal quale si accede anche ad una piccola veranda ricavata dalla chiusura del balcone. La stessa abitazione è munita di un balcone sul prospetto principale, che si affaccia sulla corte di altra proprietà che confina con Via XXXXXX e dallo stesso si accede ad un'ampia veranda in alluminio, ricavata dalla chiusura del terrazzo .



*Fotografia 2*

Tutti i vani sono muniti di illuminazione diretta a mezzo di finestre o balconi.

Le strutture portanti del fabbricato sono del tipo in cemento armato, con interposti solai di piano in

latero-cemento. La veranda è stata realizzata in alluminio con la copertura in ferro è sovrastante pannello coibentato metallico.

La copertura dell'intero complesso immobiliare di cui fa parte l'abitazione oggetto della presente esecuzione immobiliare, è realizzata a due falde di tetto inclinare, una con deflusso verso la via XXXXXX e l'altra inclinata sul lato opposto, verso Via XXX.

I solai sono in latero cemento, il manto di copertura vero e proprio è realizzato con tegole in argilla.

Le tramezzature interne sono realizzate con forati in laterizi, dello spessore di cm10.

Tutti gli ambienti interni del fabbricato intonacati con intonaci del tipo per civile abitazione, con finitura bianca.

Le pavimentazioni dei vani, sono piastrelle, il bagno ha le pareti rivestite con piastrelle in gres porcellanato.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Il portone d'ingresso è del tipo blindato con pannellature tipo legno.

Le invetriate esterne sono realizzate in legno, con vetro singolo, e sono munite di persiane esterne ad ante tipo gelosia alla romana, in legno, con apertura verso l'esterno. Gli infissi delle verande sono in alluminio con vetro singolo.

Tutti gli impianti dell'immobile, elettrico, idrico, sono del tipo per civile abitazione ed in pessimo

stato manutentivo, è presente l'impianto di riscaldamento autonomo, realizzato con radiatori in ghisa, che viene alimentato da una caldaia/bruciatore a gas non installata.

A quanto si è potuto appurare nel corso delle operazioni peritali, gli scarichi fognari sono convogliati alla rete fognaria cittadina.

Il fabbricato è individuabile sull'allegata planimetria, redatta ed aggiornata dal sottoscritto.

L'abitazione, come si è rilevato dalla situazione catastale ed in fase di sopralluogo, risulta confinante con la corte antistante il fabbricato in ditta XXXXX, con proprietà XXX, XXX, proprietà XXX, XXX, proprietà XXXX, proprietà XXX.

L'autorimessa è composta da un unico vano avente accesso, mediante una porta carraia in metallo, dalla via XXX lo stesso è sito al piano seminterrato e fa parte di un più ampio corpo di fabbrica realizzato adiacente al fabbricato principale ed al di sotto della strada XX.

Le strutture portanti sono in cemento armato con sovrastante solaio di copertura piana in latero cemento con manto di copertura realizzato con guaina bituminosa, ed è privo di impianti.

### 3. Scheda sinottica dell'immobile

<b>SUPERFICI DELLA SITUAZIONE REALE</b>					
FABBRICATO ALLA VIA G. X					
FOGLIO X					
<b>PIANO TERRA</b>	<b>SUA</b>	<b>SNR</b>	<b>BALCONE</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Manutenzione</b>
Ingresso	4,90			Intercluso	Scarso
Soggiorno	17,73			Nord-Ovest	Scarso
Cucina	12,74			Nord-Ovest	Scarso
Corridoio	17,08			Intercluso	Scarso
Letto	15,92			Nord-Ovest	Scarso
Letto	15,90			Nord-Ovest	Scarso
Letto	15,05			Nord-Ovest	Scarso
w.c.	4,20			Nord-Ovest	Scarso
w.c.	6,35			Sud-Est	Scarso
Veranda		2,96		Sud-Est	Scarso
Veranda		22,3		Sud-Est	Scarso
Balcone			29,15	Nord-Ovest	Scarso
Autorimessa		12,00		Sud-Est	Scarso
<b>SOMMANO MQ</b>	<b>109,87</b>	<b>37,26</b>	<b>29,15</b>		
	mq	Perc. %		€/mq	Valore
SUPERFICI RESIDENZIALI	109,87	100		€ 1.100,00	€ 120.857,00
SUPERFICI NON RESIDENZIALI	37,26	40		€ 660,00	€ 24.591,60
BALCONI E TERRAZZI	29,15	67		€ 363,00	€ 10.581,45
<b>VALORE TOTALE</b>					<b>€ 156.030,05</b>

### 4. Individuazione della zona urbanistica prevista dallo strumento urbanistico comunale

Dal punto di vista urbanistico, i beni oggetto di esecuzione attualmente ricadono in **zona “B1” Zona Residenziale Esistente Saturata** così come definita dal P.R.G. in vigore nel Comune di XXX. *(Allegato n. 4, documentazione rilasciata dal Comune di XXX).*

---

#### **5. Determinazione dei valori degli immobili**

---

Determinare il valore di un bene immobile è compito abbastanza complesso a causa dell'instabilità dei prezzi, inoltre il giudizio di stima è soggettivo e quindi discutibile, dare una stima compiuta nel caso di specie risulta essere un'operazione ancor più complessa.

Tale giudizio deve essere formulato anche in considerazione di tutti i fattori che possano influire sul valore del bene allo scopo di presentare degli scarti contenuti entro limiti accettabili.

Così come dettato dell'estimo civile per stabilire il valore di un bene occorrerebbe utilizzare uno dei seguenti criteri di stima: valore di mercato, valore di capitalizzazione, valore di costo, valore di trasformazione, valore di demolizione e valore complementare.

Il sistema più semplice e pratico ed abbastanza aderente alla realtà è il valore di mercato determinato nella zona di ubicazione del bene in base alla “*legge di mercato*” della domanda e dell'offerta, in maniera tale da effettuare la determinazione del più probabile valore di mercato, ovvero al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile alienare il bene, ci si è riferiti al cosiddetto “metodo comparativo” che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità per il successivo confronto con quelli oggetto di valutazione. Nell'analisi vengono individuati con particolare attenzione tutti quegli elementi che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene: partendo dal prezzo pieno dell'immobile, quello cioè relativo all'immobile in “condizioni normali” individuabile per analogia dall'analisi del mercato di riferimento, si va ad individuare il valore effettivo dell'immobile, aggiungendo o sottraendo delle quote percentuali in base alla valutazione degli elementi riscontrati, indicatori sia di condizioni intrinseche particolari dell'immobile che motivo di maggiore o minore collocabilità nel mercato.

Tale metodo consiste nel raffrontare compravendite recenti aventi per oggetto immobili simili a quello da stimare, è parzialmente utilizzabile per l'immobile nel centro urbano, mentre data la mancanza di dati relativi a fabbricati simili, considerata posizione geografica, le tipologie di costruzioni ecc., non può tale metodo essere considerato in modo attendibile.

In questo caso, sulla base delle considerazioni fatte e della personale esperienza dello scrivente, i metodi e le valutazioni che si andranno ad applicare per ricavare il valore di mercato degli immobili pignorati sono i seguenti:

- l'abitazione nella zona urbana del Comune di XXXXX, confrontare compravendite recenti nella zona aventi per oggetto immobili simili a quello da stimare e comparando il valore anche con tabelle di enti pubblici, per poi determinare il valore del fabbricato;
- per l'immobile, si prende come base di calcolo il costo di mercato medio, tra il massimo ed il

minimo esistente per la zona urbanistica in cui l'immobile ricade, e si applica tale prezzo medio di mercato che nel caso di specie è il risultato tra la media di Euro/mq 950,00 ed Euro 1'250,00, da cui si ottiene un prezzo medio di 1'100,00 Euro/mq, per il fabbricato di civile abitazione, e si applica tale prezzo per le superfici utili abitabili, e con i dovuti fattori di riduzione alle superfici delle pertinenze (pari ad una riduzione del 60%) e dei balconi (un coefficiente riduttivo del 70%), coefficienti dettati dalle varie leggi urbanistiche, non da ultima la Legge 219/81 e s. m. ed i., che regola l'erogazione dei contributi per i fabbricati danneggiati dal sisma del 23/11/1980, inoltre il detto prezzo tiene in considerazione la quota di contributo per metro quadro di immobile erogata dal Comune di XXXXXX per la ricostruzione post sisma dello stesso.

• A tali calcolati valori si aggiungono e si detraggono i seguenti fattori in base alle varie tipologie di costruzioni in esame, che vengono richiamate nella tabella sottostante:

<b>Fattori positivi:</b>
Descrizione
Posizione geografica immobile
Grado di finitura e vetustà
Appartamento semi-indipendente
Appartamento dotato di corte/giardino esclusivo
Ottima Zona Residenziale
<b>Fattori di deprezzamento:</b>
Abitazione situata in fabbricato condominiale con più unità;
Modeste dimensioni degli spazi abitativi;
La camera da letto di maggiore superficie ha limitata illuminazione naturale e priva di affaccio diretto;

Pertanto, in considerazione di quanto sopra, tenuto conto del mercato per immobili, simili il valore di mercato congruo al metro quadrato è pari a **€/mq. 1'100,00 (Euro millecento/00)** per l'abitazione civile, tale valore unitario parametrico, applicato alle superfici dell'immobile, si ottiene il valore di mercato dello stesso, così come si riporta nella tabella allegata (*Vedi Allegato n. 6, tabelle di calcolo dei valori*).

Per determinare il Valore del fabbricato, si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- ❖ destinazione urbanistica : il fabbricato ricade in “zona “B1” Zona Residenziale Esistente Saturata”, in tali zone è consentita l'edilizia di sostituzione a parità di volumetria esistente e quindi non è possibile realizzare nuova volumetria.
- ❖ posizione geografica;
- ❖ stato in cui si trovava al momento del sopralluogo;



- ❖ confronto dei valori di mercato correnti con le Tabelle Regionali dei Valori Fondiari Medi.

---

**d - Determinazione del valore degli immobili pignorati**

---

Dal valore lordo dei beni, bisogna detrarre tutti i costi presunti (varie attività tecniche, lavori strutturali ecc., sanatorie ecc.), quindi:

Valore stimato (vm) - Costi di sanatoria urbanistica (cf)- Spese varie (sv) = Valore attuale dell'immobile pignorato.

Sulla scorta dei conteggi, il valore degli immobili pignorati è di **€ 156.030,05 (Euro centocinquantaseimilatrenta/05)**.

• <b><u>Valore attuale del fabbricato pignorato</u></b>	<b>€uro 156.030,05</b> <i>(Euro centocinquantaseimilatrenta/05)</i>
• <b><u>Costi presuntivi stimati per la sanatoria urbanistica</u></b>	
• <b><u>Per oneri di sanatoria, circa</u></b>	<b>- Euro 15'000,00</b>
• <b><u>Per oneri tecnici di sanatoria</u></b>	<b>- Euro 4'500,00</b>
<b><u>Per un unico totale netto di Euro</u></b>	<b>€ 136'530,05</b> <i>(Euro centotrentaseimilacinquecentotrenta/05)</i>
<b>In cifra tonda</b>	<b>€ 136'500,00</b> <i>(Euro centotrentaseimilacinquecento/00)</i>

---

**6. CONCLUSIONI**

---

Sulla scorta dei conteggi, il valore netto degli immobili pignorati è di **€ 136'500,00 (Euro centotrentaseimilacinquecento /00)**.

Con la presente relazione si dà risposta ai quesiti formulati restando a disposizione per altri eventuali incarichi.

Il sottoscritto, certo di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto, resta a disposizione per fornire tutti i chiarimenti che si rendessero necessari.

Montella 16 maggio 2018

Il C.T.U.  
Geom. Alessandro MARANO

*(La relazione e tutti gli allegati sono riportati in forma elettronica sul CD-R allegato)*

## 8.

### Sommario

1.	Previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., la cui mancanza o inidoneità sarà segnalata immediatamente al Giudice, provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo, altresì, accesso all'immobile:.....	2
a -	Alla esatta individuazione dei beni oggetti di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno e possibile, di uno o più lotti per la vendita, identificando i confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;.....	2
b -	Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, previa acquisizione ed aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle legge n. 47/85 e successive modifiche e integrazioni, e del condono edilizio in genere, relazioni altresì in merito ai relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; .....	3
c -	All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e con la sussistenza rilevata, ovvero lo stato di fatto dei luoghi e degli immobili pignorati, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provveda, previa autorizzazione scritta del creditore precedente e, in caso di dissenso dello stesso, al G.E., qualora si riscontrino difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione; .....	4
2.	Rediga una relazione generale di consulenza che sia esaustiva nei seguenti punti. ....	4
3.	Scheda sinottica dell'immobile .....	6
4.	Individuazione della zona urbanistica prevista dallo strumento urbanistico comunale.....	6
5.	Determinazione dei valori degli immobili .....	7
d -	Determinazione del valore degli immobili pignorati.....	9
6.	CONCLUSIONI .....	9

#### Si allegano alla presente relazione:

- a) All. 1 – Verbali di sopralluogo;
- b) All. 2 – Visure e schede catastali aggiornate;
- c) All. 3 – Perizia fotografica;
- d) All. 4 – Documentazione Urbanistica degli immobili rilasciata dal comune di XXX;
- e) All. 5 – Planimetrie dell'immobile redatte dal CTU;
- f) All. 6 – Riepilogo delle superfici e tabella di stima degli immobili pignorati;
- g) All. 7 – Pratica di aggiornamento Catastale;
- h) All. 8 – Comunicazioni e avvisi alle parti;