

ALLEGATO N. 10

RELAZIONE OSCURATA

TRIBUNALE DI AVELLINO

Sezione II Civile - Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N.R.G.E. 64/2025

Creditore procedente:

[REDACTED]

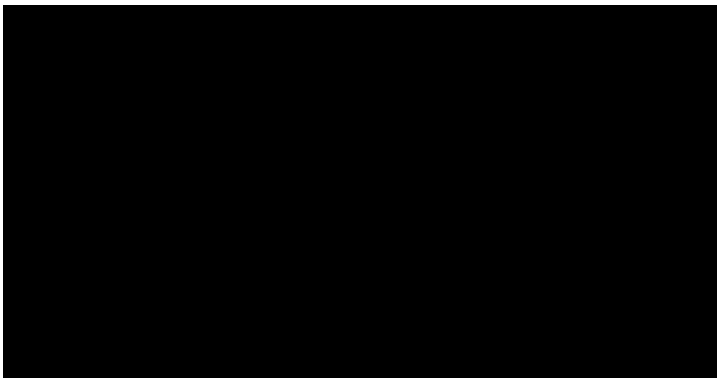
Debitore:

[REDACTED]

Oggetto del pignoramento:

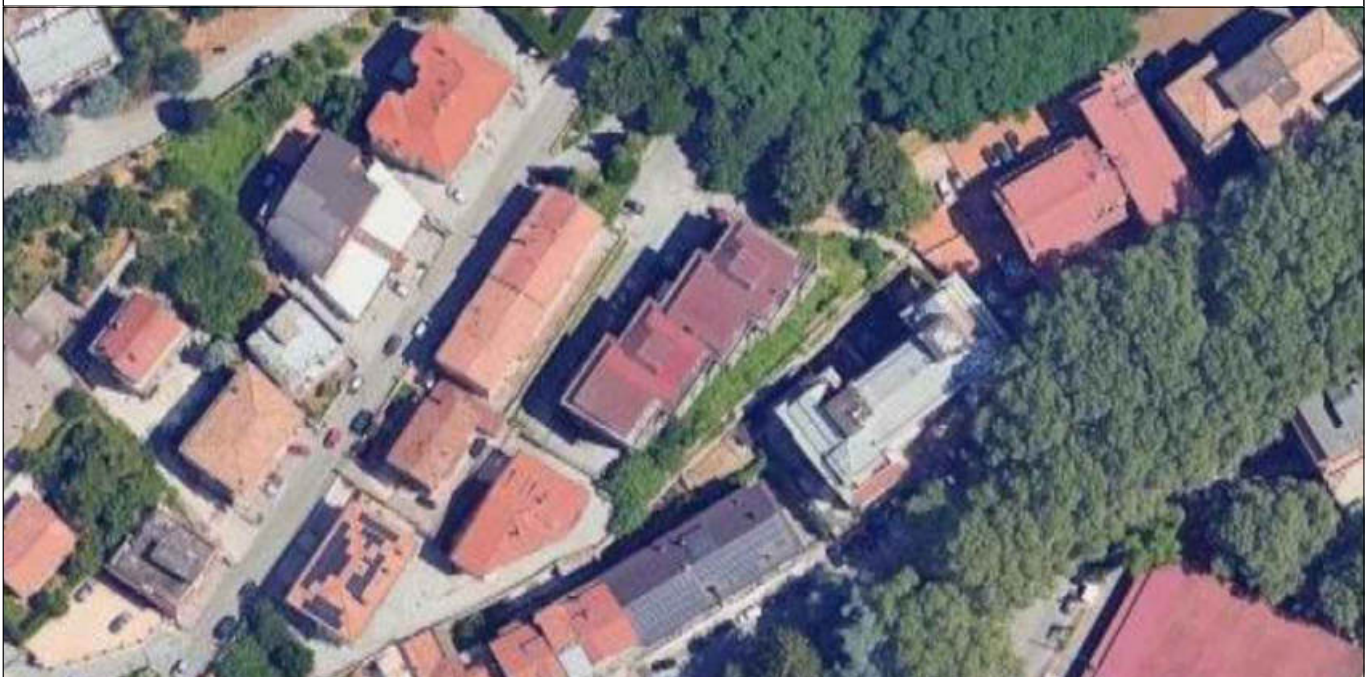
UNITÀ IMMOBILIARE UBICATO A MERCOGLIANO
ALLA VIA PARTENIO [REDACTED]

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO E ALLEGATI



IL C.T.U.

[REDACTED]



TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO
SEZIONE II CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione

Esecuzione Immobiliare N. 64/2025 R.G.E.I.	
Oggetto:	Creditore Procedente: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
	Debitore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
	Bene pignorato: Appartamento ubicato a Mercogliano alla via Partenio [REDACTED]

Il sottoscritto [REDACTED], regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di [REDACTED] [REDACTED], con domicilio fiscale in [REDACTED], nominato quale C.T.U. con l'incarico di redigere apposita perizia di stima dell'immobile in oggetto

TRASMETTE

relazione tecnica illustrativa ed estimativa, così strutturata:

1. Incarico _____ 3
2. Attività espletate e accertamenti effettuati _____ 3
3. Controllo completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. _____ 4
4. Gravami _____ 4
5. Descrizione del bene oggetto di stima: identificazione dei lotti di vendita
_____ 5
6. Verifica regolarità del bene sotto il profilo urbanistico _____ 6
7. Identificazione catastale dell'immobile _____ 8
8. Verifica presupposti applicazione disposizioni dell'art. 1, co. 376, l.n.
178/20 _____ 9
9. Descrizione del bene oggetto di stima _____ 9
10. Stima del bene oggetto del pignoramento _____ 19

con i seguenti allegati:

- Allegato N.1: Grafici da rilievo immobile oggetto di pignoramento;
- Allegato N.2: Documentazione fotografica;
- Allegato N.3: Documentazione catastale ed ipotecaria immobile oggetto di pignoramento;
- Allegato N.4: Richiesta del C.T.U. di certificato di destinazione urbanistica al comune di Mercogliano;
- Allegato N.5: Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'UTC di Mercogliano;
- Allegato N.6: Richiesta del C.T.U. di accesso ai documenti amministrativi al Comune di Mercogliano;
- Allegato N.7: Documentazione rilasciata dall'UTC di Mercogliano;
- Allegato N.8: Copia atto di provenienza immobile oggetto di pignoramento;
- Allegato N.9: Scheda sintetica immobile;
- Allegato N.10: Relazione oscurata;
- Allegato N.11: Scheda sintetica oscurata immobile;
- Allegato N.12: Comunicazione e invito al sopralluogo del Custode;
- Allegato N.13: Verbale di sopralluogo;
- Allegato N.14: Documentazione attestante avvenuto inoltro relazione alle parti.

Inoltre deposita la seguente documentazione su cd:

- file contenente relazione di stima inerente al cespite in formato non protetto;
- file contenente la relazione di stima inerente al cespite in formato protetto;
- file contenente la relazione di stima inerente al cespite con tutti i dati personali e sensibili oscurati in formato protetto;
- file contenente grafici da rilievo immobile oggetto di pignoramento;
- file contenente documentazione fotografica;
- file contenete la scheda sintetica in formato non protetto;
- file contenete la scheda sintetica con tutti i dati personali e sensibili oscurati in formato protetto.

Il C.T.U.

- 3) **PIGNORAMENTO** dell'Ufficiale Giudiziario di Avellino n.1533 di repertorio in data 7 giugno 2025 trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 30 giugno 2025 ai n.ri 11482/9573 a favore di [REDACTED] con sede [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] e contro [REDACTED]

Come sopra indicato, nella relazione notarile – ai sensi dell’art. 567 comma 2 c.p.c. – prodotta dal creditore procedente, si evince, al punto – 3) STORIA IPOTECARIA – FORMALITA’ PREGIUDIZIEVOLI –, che sul bene oggetto di procedura grava anche la seguente il pignoramento di cui al punto 1).

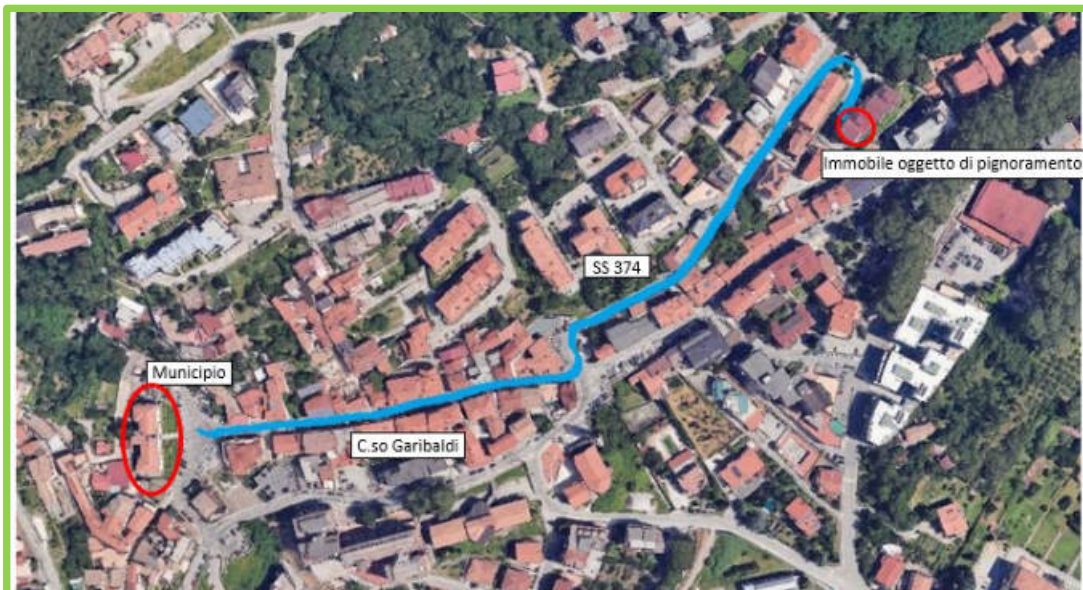
Tale pignoramento sarebbe afferente alla procedura esecutiva – Tribunale Ordinario Avellino - N. 242/2010 R.G.E.I.. Di fatti, tra la documentazione ex art. 567 c.p.c., prodotta dalla parte creditrice, c’è l’allegato - “D) storico fascicolo 242/2010”-, dal quale si evince che il procedimento N. 242/2010 R.G.E.I. - Tribunale Ordinario Avellino – risulta estinto per rinuncia (ex art. 629).

Inoltre il C.T.U. ha verificato la presenza di tale pignoramento attraverso ispezione ipotecaria (**Allegato N. 3**). Da ciò si deduce che non è stata cancellata la trascrizione del suindicato pignoramento.

5. Descrizione del bene oggetto di stima: identificazione dei lotti di vendita

Il bene oggetto di stima - da quanto constatato in sede di accesso – è un immobile ad uso abitazione, sito nel comune di Mercogliano (AV) alla via Partenio [REDACTED]. Lo stesso è a circa 565,00 m dalla sede principale del comune di Mercogliano in Piazza Municipio. A partire dal Municipio per arrivare all’immobile è necessario seguire il seguente percorso:

- Procedere su via Garibaldi per circa 230,00 m, fino all’incrocio con la strada statale 374;
- All’incrocio voltare a sinistra e procedere sulla SS 374 per circa 275,00 m, fino all’accesso ad un’area privata che conduce al fabbricato ove è ubicato l’immobile oggetto di pignoramento che si trova sulla sinistra;
- Procedere sull’area privata che conduce al fabbricato ove è ubicato l’immobile oggetto di pignoramento per circa 60,00 m; l’ingresso alla scala condominiale A si troverà sulla sinistra.



Vista satellitare con individuazione immobile oggetto di stima

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato per civile abitazione dislocato su cinque livelli: piano seminterrato, terra, piano primo, piano secondo e piano terzo. Il fabbricato è dotato di ascensore.

L'unità abitativa oggetto di pignoramento è ubicata al piano primo – Scala A - ed è costituita dai seguenti ambienti:

- ingresso, cucina-pranzo, soggiorno, disimpegno, ripostiglio, n. 2 camere da letto e n. 2 wc.

Inoltre l'immobile risulta caratterizzato da tre balconi: due sul prospetto Nord-Ovest, mentre il secondo sul prospetto Sud-Est.

Il bene oggetto di pignoramento confina con area esterna privata su due lati (Foglio 5, particella 1252), su un lato con vano scala e con immobile (Foglio 5, part.lla 494 sub 4 – proprietà terzi -) e infine su un lato con bene (Foglio 5, part.lla 494 sub 1257 – proprietà terzi -), salvo altri.

A seguito di un'attenta analisi e di una serie di valutazioni effettuate in sede di sopralluogo, il sottoscritto ritiene che non sia possibile realizzare più lotti indipendenti per la vendita, in quanto trattasi di unità immobiliare di modesta consistenza.

6. Verifica regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

Dal certificato di destinazione urbanistica (**Allegato N. 5**) si evince che allo stato attuale l'area su cui sorge il fabbricato di cui al foglio 5, particella n° 494, SUB 3, secondo lo Strumento Urbanistico, attualmente vigente, ha la seguente Destinazione Urbanistica:

- **"Tessuti urbani consolidati nel sistema lineare di San Modestino in aree a rischio idrogeologico"** (art. 38 NTA comma 6 del Piano Urbanistico Comunale).

Dal certificato di destinazione urbanistica si evince altresì:

- che per detto terreno non è stata emessa alcuna Ordinanza di sospensione di cui all'art. 30, comma 7° del D.P.R.380/2001;
- che il terreno in oggetto non è stato percorso dal fuoco ai sensi della Legge 21 novembre 2000, n° 353.

Dalla documentazione estratta presso il Comune di Mercogliano (cfr. **Allegato N. 7**) si evince che l'immobile è stato costruito in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- **Licenza edilizia n. 45/76 del 21/04/1976;**
- **Licenza edilizia in variante n. 76/76 del 18/11/1976;**
- **Variante del 29/11/1977 alla Licenza Edilizia 45/76 del 21-4-1976.**

L'ultimo titolo abilitativo che ha riguardato l'immobile oggetto di stima è la **Variante del 29/11/1977 alla Licenza Edilizia 45/76 del 21-4-1976.**

Da quanto accertato agli atti del comune non risultano:

- certificato di ultimazione lavori e regolare esecuzione;
- documentazione di avvenuto deposito al genio civile.

Tra la documentazione estratta presso il Comune di Mercogliano (cfr. **Allegato N. 7**) risultano presenti:

- certificato di abitabilità del 30/08/1978 e del 16/10/1978;
- certificato di collaudo;
- certificato di prevenzione incendi.

L'unità abitativa non è dotata di Attestato di Qualificazione Energetica, né di Attestato di Prestazione Energetica.

Per la verifica della regolarità del bene sotto il profilo urbanistico, il C.T.U. ha raffrontato lo stato di fatto rilevato in loco con gli elaborati grafici relativi alla **Licenza edilizia n. 45/76 del 21/04/1976** e alla - **Variante del 29/11/1977 alla Licenza Edilizia 45/76 del 21-4-1976** -, che di seguito verranno indicati come **documentazione progettuale di raffronto**.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso e la **documentazione progettuale di raffronto** è emerso quanto di seguito riportato:

- a) Variazione della distribuzione degli ambienti interni;
- b) Lieve variazione della distribuzione planimetrica dell'immobile;

- c) Variazione dell'ampiezza dei vani di apertura esterni, pur garantendo il rispetto di quanto previsto dall'art. 5 del Decreto Ministeriale Sanità del 5 luglio 1975 *“Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento...”* ;
- d) Variazione dei prospetti;
- e) Chiusura di due porte interne;
- f) Variazione della destinazione d'uso di alcuni ambienti;
- g) L'altezza netta di interpiano è 2,90 m anziché 3,00 m.

Si precisa che per i balconi i dati presenti nella documentazione estratta dal comune di Mercogliano non consentono una disamina urbanistica.

Constatate le suddette problematiche, dopo aver acquisito le opportune informazioni presso l'UTC di Mercogliano, si ritiene che:

- Per le problematiche di cui ai punti a), b), c), d), e), f) e g) si possa procedere con richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria in base all'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001.

I costi previsti, per la regolarizzazione urbanistica delle problematiche sopra specificate sono stimati in € **2.500,00** (onnicomprensivo).

7. Identificazione catastale dell'immobile

Dalle visure catastali, effettuate presso l'Agenzia dell'Entrate (Ufficio Provinciale di Avellino - Territorio Servizi Catastali), in allegato alla presente (**Allegato N. 3**), il sottoscritto accertava i dati catastali del bene oggetto di pignoramento.

Il bene riportato nell'atto di pignoramento è indicato con i seguenti dati catastali:

- Foglio 5, particella 494, sub 3, categoria A/2, piano 1, interno 3, scala A, vani 6, r.c. 604,25.

Dalla documentazione estratta al Catasto (**Allegato N. 3**) si evince che l'immobile indicato nell'atto di pignoramento è caratterizzato dai seguenti dati:

- Foglio 5, particella 494, sub 3, categoria A/2, piano 1, interno 3, scala A, vani 6, r.c. 604,25.

I dati accertati al Catasto (**Allegato N. 3**) coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento. Si evidenzia che per l'immobile oggetto di pignoramento la planimetria catastale, estratta presso l'Agenzia dell'Entrate (Ufficio Provinciale di Avellino - Territorio Servizi Catastali) (**Allegato N. 3**), non coincide con lo stato dei luoghi. Ciò detto, e tenendo conto che – per quanto riscontrato urbanisticamente – l'immobile deve essere sottoposto a pratica edilizia di sanatoria, è consigliabile successivamente procedere con un aggiornamento catastale, il cui costo si stima in € 700,00 per ogni unità.

8. Verifica presupposti applicazione disposizioni dell'art. 1, co. 376, l.n. 178/20

Il C.T.U. ritiene che non sussistono i presupposti per l'applicazione delle disposizioni dell'art. 1, co. 376, l.n. 178/20.

9. Descrizione dei beni oggetto di stima

Il bene oggetto di pignoramento, si ribadisce, fa parte di un fabbricato per civile abitazione dislocato su cinque livelli: piano seminterrato, terra, piano primo, piano secondo e piano terzo. Tale fabbricato, si ribadisce, è ubicato in via Partenio al civico ■■■ del comune di Mercogliano (AV). I piani dei vari livelli sono tra loro collegati tramite scala interna condominiale. Il fabbricato è dotato di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata al piano primo della Scala A.



Fabbricato condominiale di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento



Fabbricato condominiale di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento con individuazione dello stesso



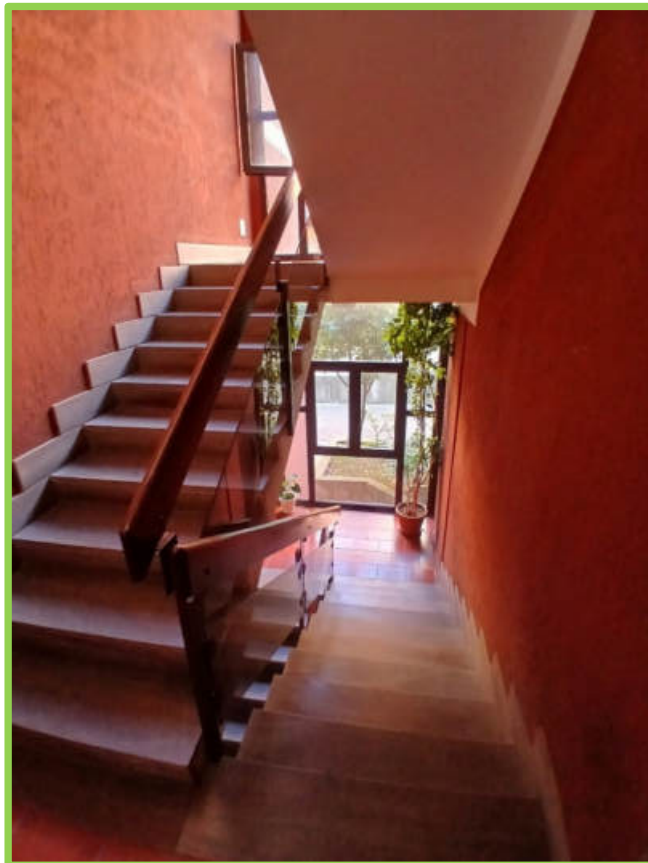
Fabbricato condominiale di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento con individuazione dello stesso

Allo stato attuale, l'immobile risulta disabitato. Al suo interno sono presenti qualche suppellettile e scatolone con effetti personali.

Arrivati alla via Partenio, al civico [REDACTED], vi è un'area esterna privata che conduce al fabbricato e quindi al vano scala condominiale – Scala A che si trova in fondo all' area esterna privata, sulla sinistra, prima della rampa di accesso ai garage.



Fabbricato condominiale vano scala condominiale – Scala A



Fabbricato condominiale vano scala condominiale – Scala A



Ingresso immobile oggetto di pignoramento – piano primo – vista da vano scala – Scala A

Il primo ambiente che compone l'immobile oggetto di stima è l'ingresso, avente una superficie di circa 8,61 mq.



Immobile oggetto di pignoramento – Ingresso

Tramite l'ingresso è possibile accedere al soggiorno avente superficie di circa 32,31 mq.



Immobile oggetto di pignoramento – Soggiorno

Dal soggiorno è possibile accedere a due balconi ubicati sul prospetto Nord-Ovest del fabbricato condominiale.



Immobile oggetto di pignoramento - Balconi prospetto Nord-Ovest

Tramite il disimpegno è possibile accedere anche all'ambiente cucina-pranzo, avente superficie di circa 21,90 mq.



Immobile oggetto di pignoramento – Cucina-pranzo

Dalla cucina-pranzo è possibile accedere al balcone ubicato sul prospetto Sud-Est del fabbricato condominiale.



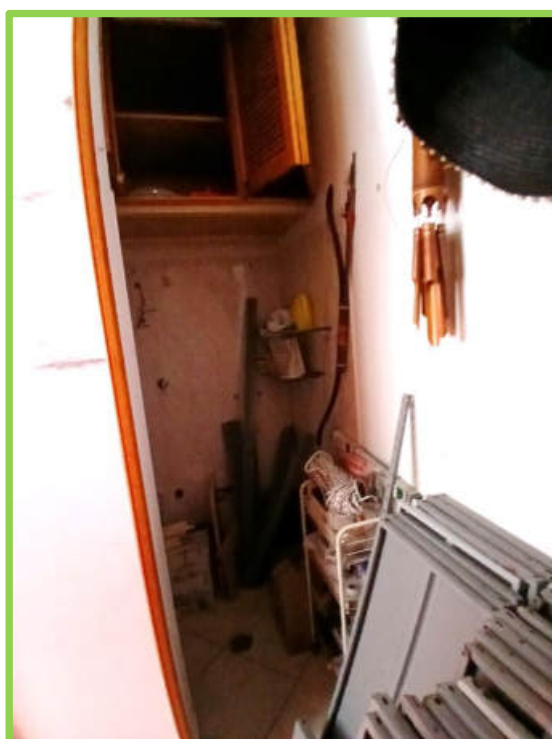
Immobile oggetto di pignoramento - Balcone prospetto Sud-Est

Ancora, tramite l'ingresso è possibile accedere anche al disimpegno, avente superficie di circa 8,02 mq.



Immobile oggetto di pignoramento – Disimpegno

Il primo ambiente raggiungibile tramite disimpegno è il ripostiglio, avente superficie di circa 4,72 mq.



Immobile oggetto di pignoramento - Ripostiglio

Dal disimpegno è possibile accedere inoltre alla camera da letto n. 1, avente superficie di circa 18,51 mq.



Immobile oggetto di pignoramento – Camera da letto 1

La camera da letto 1 è dotata di un bagno avente superficie di circa 3,87 mq.



Immobile oggetto di pignoramento – Bagno 1 a servizio della camera da letto 1

Dalla camera da letto 1 è possibile accedere al balcone ubicato sul prospetto Sud-Est del fabbricato condominiale, avente accesso anche dal soggiorno.



Immobilе oggetto di pignoramento - Balcone prospetto Nord-Ovest

Ancora dal disimpegno è possibile accedere anche al secondo bagno di cui si compone l'immobile, avente superficie di circa 4,23 mq.



Immobilе oggetto di pignoramento – Bagno 2

Infine dal disimpegno è possibile accedere alla camera da letto 2 avente superficie di circa 15,28 mq.



Immobile oggetto di pignoramento – Camera da letto 2

Dalla camera da letto 2 è possibile accedere al balcone ubicato sul prospetto Sud-Est del fabbricato condominiale, avente accesso anche dalla cucina-pranzo.

L'unità abitativa è caratterizzata da una pavimentazione in gres porcellanato di color chiaro, come è possibile vedere dalle foto.

Anche i wc sono caratterizzati da pavimentazione in gres porcellanato di color chiaro. I wc inoltre hanno anche le pareti rivestite con pavimentazione fino ad un'altezza di circa 2,20 m dal livello del pavimento.

Anche le pareti della cucina sono parzialmente rivestite con pavimentazione fino ad un'altezza di circa 2,10 m dal livello del pavimento (solo quelle però dove erano ubicati i mobili della cucina stessa).

Il portoncino di ingresso all'unità immobiliare è in legno, così come le porte interne sono in legno di color noce, tutte a battente.

Le finestre esterne sono in alluminio senza taglio termico, con vetro semplice e sistema oscurante a tapparelle in pvc.

Le tramezzature interne sono del tipo in forati laterizi dello spessore di circa 10 cm, rivestite, così come il soffitto, da intonaco del tipo civile e tinteggiato.

L'altezza di interpiano è di circa 2,90 m.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, sanitario, ed è collegato alla fognatura comunale.

Da quanto appurato in sede di accesso l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento costituito da caldaia e radiatori come terminali. La caldaia ha doppia funzione: riscaldamento e acqua calda sanitaria.

Il C.T.U. ritiene che l'immobile sia in un buon stato di manutenzione.

10. Stima dei beni oggetto del pignoramento

Di seguito si riporta il calcolo della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima:

Piano	Destinazione	S.U.A	S.N.R.	S.N.R. RIDOTTA	SUPERFICIE COMMERCIALE
Primo	ingresso	9,26			
	soggiorno	36,30			
	balcone 1		18,20	5,46	
	balcone 2		0,96	0,29	
	cucina - pranzo	24,69			
	balcone 3		17,70	5,31	
	disimpegno	8,84			
	ripostiglio	5,49			
	letto 1	22,34			
	bagno 1	4,95			
	bagno 2	5,25			
	letto 2	18,51			
TOTALE		135,63	36,86	11,06	146,69

Tab. 1

Si precisa che il calcolo della superficie commerciale è avvenuto considerando la superficie coperta a lordo dei muri perimetrali, considerati a metà lungo i confini. Inoltre nel calcolo della stessa la superficie dei balconi è considerata al 30%.

Per la valutazione dell'immobile si è proceduto nel seguente modo:

- mediante accertamenti delle quotazioni immobiliari nel comune di riferimento;

- mediante l'utilizzo della banca dati Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- mediante l'uso del metodo di stima della "capitalizzazione dei redditi".

Nel primo caso, a seguito di indagini effettuate relativamente alle quotazioni immobiliari nel Comune di Mercogliano (AV), il valore di mercato medio desunto è di circa €/mq 900,00 per superficie netta.

Tenendo conto che i terrazzi sono stati computati al 30%, si è ottenuto:

Superficie		Media valore mercato	Valore immobile
Abitazione + balconi	146,69 mq	€/mq 900,00	132.019,20 mq

Nel secondo caso, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per immobili siti nel Comune di Mercogliano (AV) (zona Centrale/VIA AMATUCCI-VIA M.SANTANGELO-VIA ROMA-VIA PARTENIO(P)-VIA MATTEOTTI(P)-VIA MARCONI), in stato conservativo normale, tipologia abitazioni di tipo civile, prevede per i valori di mercato (periodo di riferimento – Anno 2025 – Semestre 1) un range che va da un minimo di €/mq 700,00 ad un massimo di €/mq 1.050,00 e quindi un valore medio pari a:

$$\text{➤ } \frac{\frac{\text{€}}{\text{mq}} 700,00 + \frac{\text{€}}{\text{mq}} 1.050,00}{2} = \frac{\text{€}}{\text{mq}} 875,00$$

Pertanto il valore dell'immobile in tal caso risulta:

Superficie		Media valore mercato O.I.A.T.	Valore immobile
Abitazione + balconi	146,69 mq	€/mq 875,00	€ 128.352,00

Nel terzo caso, il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il saggio di capitalizzazione:

$$\text{Valore immobile} = R_n / r$$

dove R_n rappresenta il reddito netto annuo dell'immobile, mentre r rappresenta il saggio di capitalizzazione.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nel Comune di Mercogliano (AV) (zona Centrale/VIA AMATUCCI-VIA M.SANTANGELO-VIA ROMA-VIA PARTENIO(P)-VIA MATTEOTTI(P)-VIA MARCONI), in stato conservativo

normale, tipologia abitazioni civili, prevede per i valori di locazione (periodo di riferimento – Anno 2025 – Semestre 1) un range che va da un minimo di €/mq 3,60 a un massimo di €/mq 4,60 per superficie lorda, con un valore medio di €/mq 4,10.

Si ottiene il seguente valore di reddito lordo annuo dell'immobile:

$$R_l = \text{€/mq } 4,10 * 146,69 \text{ mq} * 12 = 7.217,05 \text{ €}$$

Stimando al 20% l'incidenza delle spese di parte padronale annue, si ottiene il seguente valore del reddito netto annuo dell'immobile:

$$R_n = (7.217,05 \text{ €} * 0,80) = 5.773,64 \text{ €}$$

Essendo il Comune di Mercogliano un centro di piccole dimensioni, il sottoscritto ritiene equo per il saggio di capitalizzazione un valore compreso tra il 2,00-6,00% → 4,00%.

Si ottiene:

$$\text{Valore immobile} = R_n / r = \text{€ } 144.340,99$$

Facendo una media dei valori desunti si ottiene il seguente **valore dell'immobile**:

$$\frac{\text{€ } 132.019,20 + \text{€ } 128.352,00 + \text{€ } 144.340,99}{3} = \text{€ } 134.904,06$$

Al valore così calcolato si applicano i seguenti coefficienti di abbattimento:

- 10 % per lo stato di manutenzione.

Il valore complessivo del bene pignorato, tenendo conto dei coefficienti di abbattimento risulta così determinato:

$$\text{Valore complessivo immobile} = (\text{€ } 134.904,06) * 0,90 \text{ (per lo stato di manutenzione)} = \text{€ } 121.413,66.$$

All'importo sopra indicato, va detratto:

- l'importo per la regolarizzazione urbanistica del bene pari a € 2.500,00 (onnicomprensivo), come riportato nel paragrafo **“Verifica regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico”**;
- l'importo per l'aggiornamento catastale, stimato in € 700,00, e l'importo per la redazione dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile, necessario per eventuale decreto di trasferimento, stimato in € 500,00, ottenendo il seguente valore;

$$\text{Importi da detrarre: } (\text{€ } 2.500,00 + \text{€ } 700,00 + \text{€ } 500,00) = \text{€ } 3.700,00.$$

Valore immobile = € 121.413,66 - € 3.700,00 = € 117.713,66
(centodiciasettemilasettecentotredici/66)

Di seguito si riporta tabella riepilogativa:

a) Valore immobile al lordo dei coefficienti di abbattimento e ponendo a carico della procedura gli oneri relativi alla regolarizzazione urbanistica, all'aggiornamento catastale e alla redazione dell'attestato di prestazione energetica.	€ 134.904,06
b) Valore immobile al netto dei coefficienti di abbattimento e ponendo a carico della procedura gli oneri relativi alla regolarizzazione urbanistica, all'aggiornamento catastale e alla redazione dell'attestato di prestazione energetica.	(€134.904,06) * 0.90 (per lo stato di manutenzione) = € 121.413,66
c) Valore immobile al netto dei coefficienti di abbattimento e ponendo a carico della parte acquirente gli oneri relativi alla regolarizzazione urbanistica, all'aggiornamento catastale e alla redazione dell'attestato di prestazione energetica.	€ 121.413,66 - € 2.500,00 - € 700,00 - € <u>500,00</u> € 117.713,66

Ritenendo di aver espletato l'incarico affidatogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente con gli allegati e ringrazia la S.V. per la fiducia accordata.

Resta disponibile per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il G.E. e/o le parti del giudizio ritenessero opportuni.

IL C.T.U.