

**TRIBUNALE DI ENNA**  
**(SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI)**  
-----  
**G.E.: Dott.ssa EVELIA TRICANI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Procedimento di Esecuzione Immobiliare**  
**n. 24/2018 - R.G. Es.**

**PROMOSSO DA:**  
**DOBANK S.p.a.**

**contro**

**\*\*\*\*\***

**Troina li, 20 Marzo 2019**

**IL C.T.U.**  
**(dott. ing. Alfio Giachino)**



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al n. **24/2018 - R.G. Es.** promosso da **Dobank S.p.a.** contro \*\*\*\*\*.

Ill.mo Signor **G.E. Dott.ssa EVELIA TRICANI**

**TRIBUNALE DI ENNA**

### **PREMESSA**

La S.V.I., con decreto del 15/05/2018, nominava il sottoscritto Ing. Alfio Giachino, con studio in Troina alla Via G. Leopardi n. 12, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui all'oggetto, invitandomi a comparire dinnanzi al Cancelliere di codesto Ufficio entro il 06/06/2018 per il giuramento di rito e l'accettazione dell'incarico, avvenuti in data 28/05/2018.

La sopra citata ordinanza contiene i seguenti quesiti:

- a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
- c) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico



comunale

vigente;

- h)** accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di presentazione di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- i)** verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante derivi da alcuno dei suddetti titoli;
- l)** indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, del corso di eventuali provvedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- m)** accerti inoltre per gli immobili adibiti ad uso abitativo, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i.;
- n)** accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicandone il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- o)** evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani,



anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

- p)** determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento, oltre che del costo dell'eventuale sanatoria;
- q)** indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- r)** allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- s)** accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- t)** accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
- u)** verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

La S.V.I., nel concedere il termine di giorni 60 per il deposito della relazione, rinviò il prosieguo del procedimento all'udienza del 12/09/2018 ed a seguito di accordate proroghe al 29/05/2019.

Sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti ho redatto la presente relazione, divisa nei seguenti paragrafi:

- 1.** Svolgimento delle operazioni di consulenza;
- 2.** Risposte ai quesiti del mandato;
- 3.** Conclusioni.

### **1 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Come descritto nell'allegato verbale di sopralluogo, *previ accordi telefonici che facevano seguito e rinviavano, per indisponibilità della debitrice, le operazioni peritali stabilite per il 16/07/2018 con avviso a mezzo P.E.C. del 6/07/2018 diretta all'Avv. Elena Bonincontro - procuratrice del*



creditore procedente e con raccomandate a/r di pari data diretta alla debitrice sig.ra \*\*\*\*\* ,  
in data 04/02/2019 ho dato inizio alle operazioni di consulenza presso i luoghi di perizia siti in  
Barrafranca alla Via Mascagni n.1.

In quella data, alla presenza della debitrice sig.ra \*\*\*\*\* ho espletato le operazioni peritali  
consistite nell'esecuzione di rilievi fotografici e verifiche metriche e per queste ultime, insieme ad  
altre parti tecniche salienti ai fini della valutazione del bene, ho preso appunti su separato foglio per  
meglio poi esporli nella presente relazione.

Nello stesso giorno ho, altresì, fatto richiesta al Comune di Barrafranca per il rilascio del certificato  
di destinazione urbanistica e per l'accesso agli atti attinenti pratiche edilizie relative all'immobile  
oggetto di esecuzione immobiliare, documentazione successivamente ritirata presso l'Ufficio  
Tecnico Comunale.

## 2 - RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

**a)** identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini  
quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati  
stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

Dall'atto di pignoramento immobiliare del 09/03/2018 – rep. 241/2018, prodotto in atti, trascritto il 23/03/2018 ai  
numeri 1774/1548 presso l'Agenzia delle Entrate di Enna - Servizio Pubblicità Immobiliare, risulta che il bene  
immobile pignorato alla debitrice eseguita è:

- **quota intera** della piena proprietà dell'u.i.u. sita in Barrafranca alla via Mascagni n. 1, in Catasto censita  
al foglio 13 , part. 1010/ sub. 6 – piano T – 1;

**Dati catastali:** l'immobile nel N.C.E.U. del Comune di Barrafranca risulta intestata per intero alla  
debitrice signora \*\*\*\*\* , coniugata in regime di separazione dei beni.

A seguito della bonifica dell'identificativo catastale della originaria part. 1010/sub.2, in atto, l'u.i.u.  
è come di seguito identificata:

Foglio	part.	Sub.	Cat.	Cl	Cons.	Sup. cat.	Rendita €.
13	1010	6	A/3	3	5,5 vani	mq. 124	249,97

L'immobile confina a Nord, Sud ed Est con proprietà private e ad Ovest con la Via Mascagni.

I dati catastali per l'identificazione del bene sottoposto ad esecuzione immobiliare corrispondono  
con quelli descritti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.



**b)** verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;

Dalle verifiche eseguite e dal certificato notarile in atti, si è accertata la piena proprietà e titolarità del bene in capo alla debitrice esecutata signora \*\*\*\*\*, coniugata in regime di separazione dei beni.

**c)** accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;

Dagli accertamenti eseguiti e dall'esame della certificazione ipotecaria presente in atti, anteriormente al ventennio si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- All'esecutata \*\*\*\*\*, coniugata in regime di separazione dei beni, l'immobile (ex p.lla 1010/sub.2 – ora 1010/sub.6) è pervenuto con atto di donazione del 16/04/2007, in Notaio Alberto Maida, rep. 15022; trascritto il 26/04/2007 ai nn. 4617/3604, da potere di \*\*\*\*\*, nato a Barrafranca il 02/11/1945 e di \*\*\*\*\*, nata a Barrafranca il 28/09/1948 per la quota di 1/2 ciascuno.
- A \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* il terreno su cui insiste l'immobile era pervenuto per acquisto fattone con atto del 26/01/1981, in Notaio Giovanni Brucia di Barrafranca, rep. 518, trascritto il 12/02/1981 ai nn. 1275/1204 da potere di Lupo Giuseppe, nato a Barrafranca il 21/08/1952.

**d)** precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

La documentazione prodotta in atti, unitamente a quella richiesta e prodotta dal sottoscritto C.T.U. (*visura e planimetria catastale, cert. dest. urb., prat. edilizia*) è idonea per un completo accertamento.

**e)** accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

L'immobile risulta regolarmente accatastato e provvisto della relativa planimetria catastale allo stato attuale.



**f)** accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

Dagli accertamenti eseguiti e dall'esame del certificato notarile prodotto in atti, risultano le seguenti trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONE nn. 12836/2214 del 06/12/2007 nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario del 03/12/2007, in Notaio Alberto Maida, rep. 15841, a favore del Banco di Sicilia contro l'esecutata sig.ra \*\*\*\*\*, nata a Piazza Armerina il \*\*\*\*\*, capitale €. 87.000,00 - ipoteca euro 130.500,00 durata anni 20.

ISCRIZIONE nn. 6167/724 del 19/05/2009, ipoteca legale ai sensi dell'ex art 77 D.P.R. 602/73. nascente da ruolo esattoriale emesso il 17/06/2009, da Serit Sicilia S.p.a., rep. 11810, a favore di Serit Sicilia S.p.a., Agente della Riscossione per la Provincia di Enna, contro l'esecutata sig.ra \*\*\*\*\*, nata a Piazza Armerina il \*\*\*\*\*, capitale euro 3.427,36 - ipoteca euro 6.854,72.

TRASCRIZIONE nn. 1774/1548 del 23/03/2018 nascente dal verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Enna in data 09/03/2018, rep. 241, a favore di Dobank S.p.a. mandataria della Unicredit S.p.a. con\_sede in Verona - codice fiscale 02659940239, contro l'esecutata sig.ra \*\*\*\*\*, nata a Piazza Armerina il \*\*\*\*\*.

**g)** indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

Come documentato nell'allegato certificato di destinazione urbanistica, nel vigente strumento urbanistico del Comune di Barrafranca, l'u.i.u. sottoposta ad esecuzione immobiliare, compresa nel foglio di mappa n. 13 – part. 1010/sub.6 ricade in zona “B” di completamento; sono parti del territorio comunale edificate, dove sono ammesse costruzioni ex novo e tutte le destinazioni d'uso, ad eccezione d'industrie e laboratori artigianali rumorosi e nocivi, con indici di edificazione in esso certificato descritti.



**h)** accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di presentazione di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

L'immobile, oggetto di esecuzione immobiliare, *facente parte di una fabbricato a tre elevazioni fuori terra, in atto*, è conforme alle norme urbanistiche vigenti nel Comune di Barrafranca, edificato nel contesto della C.E. n. 61/90 del 17/04/1990 (pratica edilizia n. 468/85) e autorizzazione edilizia in sanatoria n. 10/2004 del 20/08/2004 (pratica n. 195/2004), giusta documentazione allegata alla presente rilasciata a nome dei donanti \*\*\*\*\* della donataria eseguita \*\*\*\*\*.

**i)** verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante derivi da alcuno dei suddetti titoli;

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico, è quindi libero da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà della debitrice non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

**l)** indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, del corso di eventuali provvedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

L'immobile pignorato non è amministrato a conduzione condominiale, per cui si escludono spese fisse di gestione e manutenzione, per lo stesso non risultano provvedimenti giudiziari in corso eccetto il presente procedimento di esecuzione immobiliare.

**m)** accerti inoltre per gli immobili adibiti ad uso abitativo, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i.;

Relativamente alla prestazione energetica e alla classe energetica dell'immobile censito nel Comune



di Barrafranca al foglio \3 part. 1010/sub.6, ho redatto (con software Acca) e formalmente registrato presso il Catasto Energetico della Regione Siciliana apposito Attestato di Prestazione Energetica allegato alla presente; la classe energetica globale dell'immobile risulta essere del tipo E, altresì dall'allegato attestato è possibile desumere ogni informazione in ordine alle prestazioni energetiche globali e parziali.

**n)** accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicandone il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

Dall'esame del fascicolo relativo alla procedura esecutiva e nel corso delle operazioni peritali si è potuto accertare che il bene pignorato è occupato ed abitato dalla debitrice sig.ra \*\*\*\*\*.

**o)** evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

### **Descrizione degli immobili pignorati**

Il fabbricato, di cui fa parte l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, distribuito per un vano a piano terra e i rimanenti vani a piano primo, è ubicato in Via Mascagni n. 1, zona semi-centrale del Comune di Barrafranca; l'intero fabbricato, realizzato con struttura in c.c.a., si eleva su tre piani fuori terra e, nell'insieme si presenta in buone condizioni.

L'appartamento, costituito da 5,5 vani catastali della superficie lorda commerciale di mq. 124,00, di cui mq. 19,00 al piano terra con altezza dal pavimento al soffitto di mt. 3,30 e mq. 105,00 al piano primo con altezza dal pavimento al soffitto di mt. 2,95, ha una superficie utile calpestabile di mq. 97,00 circa; l'unità immobiliare è ben distribuita funzionalmente per l'uso abitativo al quale è destinata, infatti dal portoncino di Via Mascagni si accede saletta d'ingresso e da questa, attraverso scala a chiocciola in marmo e ringhiera in legno, ai vani posti al piano primo; al primo piano, dal corridoio e saletta disimpegno si accede ai vani letto, sala pranzo – soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio, ambienti tutti, ad eccezione delle pareti della cucina e del bagno rivestiti con piastrelle di ceramica, pavimentati con piastrelle di monocottura di buona qualità; l'appartamento con porte interne in legno ed infissi esterni in alluminio anodizzato bianco, pareti civilmente intonacate e rifinite con aggiunta di idropittura e decorazioni, risulta provvisto d'impianti



sottotraccia (idrico, termico, elettrico e sanitario) tutti rientranti nella media dei comfort che presentano gli appartamenti per civile abitazione.

**P)** determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento, oltre che del costo dell'eventuale sanatoria;

### **Scelta del criterio di stima**

Il valore richiesto dal quesito è quello commerciale attuale e tenuto conto che nella fattispecie lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale gli immobili potrebbero essere venduti, prezzo che non deve essere troppo basso in quanto si rinuncierebbe ad un maggiore introito, né troppo alto in quanto si allontanerebbero i potenziali acquirenti, il sottoscritto ritiene opportuno procedere al metodo della stima sintetica e per confronto con valori di beni immobili disponibili sul mercato, nella stessa zona, con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, come volute dal metodo di stima prescelto, ricercando i più probabili valori attribuibili ai beni in oggetto da ordinari venditori e potenziali acquirenti eccezionalmente interessati all'acquisizione del bene.

Per applicare tale metodo di stima si è dovuto, perciò, eseguire una serie d'accertamenti e richieste in zona, accertamenti svolti anche direttamente nell'ipotetica figura di possibile acquirente.

Con riferimento, poi, alle caratteristiche ordinarie dei beni, si è tenuto conto di coefficienti correttivi, negativi o positivi, dovuti per i fabbricati:

- all'ubicazione del quartiere e alla sua qualità di vita, alla distanza dal centro, alle strade in relazione agli spostamenti e alla fruizione delle pubbliche attrezzature, scuole, uffici, negozi, alla facilità del percorso a piedi, alle condizioni climatiche e ambientali, alla superficie utile, al grado di rifinitura e stato di manutenzione, all'esposizione, vedute e luminosità, all'altezza del piano, al rapporto col vicinato, ed infine anche al particolare momento di crisi economica generalizzata che sta vivendo il mercato immobiliare in forte difficoltà.
- 

### **Determinazione del valore commerciale attuale (prezzo base di vendita)**

Esaminato caso per caso quanto sopra descritto, si ritiene congruo attribuire, in atto, al bene oggetto di esecuzione immobiliare in esame, un prezzo commerciale come segue:



## LOTTO UNICO

**Quota intera dell'appartamento sito in Barrafranca** – Via Mascagni n. 1, censito in Catasto al foglio 13 - part. 1010/sub.6, categoria A3 e consistenza catastale vani 5,5 – piano terra e piano 1°.

### **DATI METRICI:**

**Appartamento:** superficie lorda commerciale a base di calcolo mq. **124,00**;

**Valore di mercato:** mq. 124,00 x €. 760,00/mq. = ..... **€. 94.240,00**

( dicono Euro novantaquattromiladuecentoquaranta)

**q)** indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

Considerato quanto precede e le peculiarità del bene, la vendita può avvenire solo in un unico lotto e per la quota intera come sopra stimata.

**r)** alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

La documentazione fotografica esterna ed interna del bene immobile pignorato è allegata alla presente; l'allegato in pdf testuale consente, così come da indicazioni ministeriali, la selezione delle immagini ivi inserite;

- La planimetria catastale dell'immobile è stata acquisita ed allegata alla presente.

**s)** accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

Il pignoramento riguarda la piena proprietà della quota intera in capo alla debitrice.

**t)** accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

Considerato che la proprietaria debitrice è persona fisica, il trasferimento del bene immobile pignorato non è soggetto al pagamento dell'IVA, altresì l'u.i.u., a norma di legge, non possiede le



caratteristiche di abitazione di lusso, né le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e s.m.i. –

**u)** verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella corrispondente nota di trascrizione sono corretti, il pignoramento ha colpito la quota intera della piena proprietà in testa alla debitrice esecutata sig.ra \*\*\*\*\*.

### **3 - CONCLUSIONI**

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare promossa da **Dobank S.p.a.** contro \*\*\*\*\*,  
immobile come distinto e descritto ai precedenti paragrafi, è pertanto:

#### **LOTTO UNICO:**

La quota intera dell'appartamento sito in Barrafranca alla Via Mascagni n. 1, censito in Catasto al foglio 13 - part. 1010/sub.6, categoria A3 - piano T e primo - consistenza catastale vani 5,5 e mq. 124,00, ha in atto un prezzo base di vendita di **€uro 94.240,00** ( diconsi €. novantaquattromiladuecentoquaranta).  
Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatami e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

**TROINA, 20 Marzo 2019**

**IL C. T. U.**

*(Dott. Ing. Alfio Giachino)*

### **SONO ALLEGATI ALLA PRESENTE**

- Allegato N. **1**: Verbale di sopralluogo;
- Allegato N. **2**: Stralcio planimetrico catastale;
- Allegato N. **3**: Planimetria catastale;
- Allegato N. **4**: Visura storica catastale;
- Allegato N. **5**: Certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato N. **6**: Documentazione urbanistica;



Concessione edilizia n. n. 61/90 del 17/04/1990;

Autorizzazione edilizia in sanatoria n. 10/2004 del 20/08/2004;

Allegato N. **7**: Repertorio fotografico;

Allegato N. **8**: Attestato di prestazione energetica e ricevuta della registrazione al

“ Portale Energia Sicilia “;

Allegato N. **9**: Lettera di trasmissione della C.T.U. alle parti.

