

TRIBUNALE DI GELA

SEZIONE CIVILE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 47/2016

PROMOSSA DA: [REDACTED] rappresentata e difesa

dall'Avv. Bellanti Marco

CONTRO

[REDACTED]

Gela li,

Il C.T.U.

(Dr. Ged. Antinoro Giovanni)



- TRIBUNALE DI GELA -

RELAZIONE DI PERIZIA DEL C.T.U. DR. GEOL. ANTINORO GIOVANNI

Proc. Esecutiva Immobiliare n° 47/2016 R.G.Es. Promossa da: [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

Cap. I – Premessa

Il giorno 20/09/2017 il sottoscritto dr. geol. Giovanni Antinoro, con ufficio in Gela nella Via Omero n. 26 ed iscritto all'albo regionale dei Geologi di Sicilia al n. 1353, ha prestato giuramento quale C.T.U. avanti al Giudice designato per l'esecuzione dott.ssa P. Castellano presso il Tribunale Civile di Gela e gli è stato conferito l'incarico di redigere una relazione di consulenza tecnica allo scopo di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1. 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;*
- 2. 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;*
- 3. Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- 4. Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*



5. *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;*
6. *Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi la formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
7. *Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
8. *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;*
9. *Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando 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;*
10. *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'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, n° 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.);

11. *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; del costo dell'eventuale sanatoria;*

12. *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;*

13. *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;*

14. *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;*

15. *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;

16. 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.

17. Accerti, altresì, il C.T.U. se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento.

Cap. II - Svolgimento delle operazioni peritali

Lo scrivente fissava per il giorno 28/10/2017 alle ore 9:30 la data per iniziare le operazioni peritali comunicandolo in tempo utile ai signori [REDACTED] (parte esecutata) tramite raccomandata A/R e all'Avvocato Bellanti Marco, rappresentante e difensore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] via e-mail posta PEC. Il sottoscritto C.T.U., previa acquisizione della visura catastale e della planimetria catastale, assieme ad un proprio tecnico di fiducia, Geom. Macaluso Francesco, si recava presso i luoghi oggetto del contendere, siti in Niscemi (CL) nella via G. da Caltagirone n. 17 ex via Gagliani trav. C. Sul posto è presente l'avv. Bellanti Marco, in rappresentanza dei signori [REDACTED] il sig. [REDACTED] locatario dei beni oggetto della presente perizia, mentre i signori [REDACTED] non si sono presentati. Alla presenza del sig. [REDACTED] e dell'avv. Bellanti Marco, lo scrivente ha preso visione dello stato dei luoghi, ha eseguito un rilievo fotografico ed ha effettuato le misurazioni necessarie che ha riportato su carta per appunti e



successivamente sviluppate in ufficio. Alle ore 11:30 si sono concluse le operazioni peritali ed è stato redatto il verbale di sopralluogo allegato alla presente perizia, riservandomi di ritornare sui luoghi per eventuali se necessari controlli. Il sig. ██████████ consegnava al sottoscritto C.T.U. copia del contratto di locazione regolarmente registrato in data 30/09/2009 con cui il sig. ██████████ concede in locazione l'immobile oggetto della presente perizia al sig. ██████████. Tale contratto valido anni sei (6) è stato rinnovato tacitamente per altri sei (6) anni quindi valido fino al 30 settembre 2021.

Le operazioni peritali sono successivamente proseguite presso il Comune di Niscemi uffici della Ripartizione Urbanistica dove è stata richiesta la documentazione presente in archivio relativa all'immobile oggetto di causa, ed il Certificato di destinazione urbanistico in modo da reperire le informazioni utili per rispondere ai quesiti richiesti dal Sig. Giudice.

Cap. III - Risposta ai quesiti.

Quesito 1 – 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.

I beni pignorati dall'esecuzione immobiliare in oggetto ricadono all'interno del centro storico del Comune di Niscemi in via Gualtierio da Caltagirone n° 17 e risultano attualmente censiti al N.C.E.U. del Comune di Niscemi al foglio 89 particella 733 sub. 1 e sub. 2. L'immobile è costituito da un unico corpo di fabbrica che si sviluppa su tre (3) elevazioni fuori terra. Dall'esame



della mappa catastale e dai dati rilevati in sede di sopralluogo, il fabbricato risulta confinante a Ovest con via Gualtiero da Caltagirone, a Est con proprietà [REDACTED], a Nord con proprietà [REDACTED] e a Sud con proprietà [REDACTED].

Dalla visione dei luoghi e dal confronto con le planimetrie presentate al Comune di Niscemi nell'ottobre del 2006 si evince la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, mentre dalla visione dei luoghi con le planimetrie catastali di seguito allegate si evince che il piano secondo è accatastato come terrazzo, mentre nella realtà è edificato e manca l'accatastamento della copertura a terzo piano. Per l'immobile in oggetto è stata presentata richiesta di sanatoria al Comune di Niscemi in data 27/02/1995 per l'edificazione di piano terra, primo e secondo piano per un totale di metri cubi 641,90. Con determina del 02/09/2009 il Comune di Niscemi determinava le somme che la ditta [REDACTED] doveva ancora corrispondere al Comune di Niscemi per l'abuso realizzato, tale somma era in totale di Euro 5.542,01.

Descrizione dello stato dei luoghi da sopralluogo

L'unità immobiliare in oggetto, situata nel centro storico del comune di Niscemi nella Via Gualtiero da Caltagirone n° 17 ex Via Gagliani trav. C, è costituita un piano terra, un primo e secondo piano. Il piano terra è costituito da due vani: uno adibito a locale di deposito e garage e l'altro vano adibito a soggiorno; il 1° Piano (adibito a zona notte) è costituito da un bagno e due camere da letto; il 2° Piano (adibito a zona giorno) costituito da un bagno non rifinito e da un soggiorno. Dagli incartamenti prodotti si evince che il tutto è stato realizzato nel 1981.



Le condizioni generali dell'immobile tutto, sono in uno scarso stato di manutenzione, in quanto in tutti gli ambienti si evidenziano tracce di umidità sia sul soffitto che nella pareti. Gli infissi esterni (porte e finestre) sono in alluminio anodizzato di discreta qualità, mentre il portone d'ingresso è in legno massello tinteggiato..

L'impianto elettrico è sotto traccia, l'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni in ghisa e caldaia autonoma. La struttura portante dell'immobile risulta essere in muratura e conglomerato cementizio armato, i solai sono in latero-cemento e travetti prefabbricati. I pavimenti sono di varie tipologie: ceramica; marmo e vetro-cemento. Le pareti sono traversate, intonate e tinteggiate.

Gli infissi interni sono in legno tamburato in discreto stato di conservazione.

Il piano terra non è dotato di servizi igienici, il primo piano è dotato di un vano bagno in discrete condizioni, il secondo piano è dotato di un vano bagno che non risulta rifinito in ogni sua parte, vi sono il WC, il bidet una doccia ma non è piastrellato ne pavimentato.

In ogni piano esiste un balcone, che si affaccia sulla Via G. da Caltagirone, in c.a. pavimentato con piastrelle in cotto di ceramica e dotato di ringhiere in ferro battuto. La scala di accesso ai piani, a doppia rampa, è realizzata in c.a. rivestita in botticino, così come il corridoio e i pianerottoli. L'accesso al terrazzo a terzo piano è in parte garantito da una scala in c.a. e in parte da una scaletta in ferro.

Quesito 2 – 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.



Alla data odierna il bene pignorato risulta: per ½ indiviso proprietà del sig. [REDACTED] nato a Niscemi il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] e per ½ indiviso proprietà del coniuge [REDACTED] i [REDACTED] sono coniugi in regime di comunione legale dei beni.

Quesito 3 – Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto C.T.U. presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta e dal certificato ipotecario prodotto dall'Avv. [REDACTED] Marco, hanno evidenziato che i coniugi: [REDACTED], nato a Niscemi il [REDACTED]; e [REDACTED], nata a Niscemi il [REDACTED] acquistano, in data [REDACTED] (vedi nota trascrizione in allegato), congiuntamente ed in parti uguali, dai signori: [REDACTED], nato a Niscemi il [REDACTED]; e [REDACTED], nata a Niscemi il [REDACTED] [REDACTED] metri quadrati sessanta (mq. 60) di terreno sito in Niscemi, alla C/da Canale, sul quale insiste una casa, composta da un garage e da altro vano retrostante a piano terra, da due vani a primo piano e da terrazza soprastante, detta casa è stata costruita a cura e spese della compratrice Barone Vita senza la previa Concessione Edilizia.

Quesito 4 – Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante.



La documentazione in atti unitamente a quella reperita presso i vari Uffici degli Enti territoriali è abbastanza completa ed esauriente per rispondere ai quesiti posti dal giudice dell'esecuzione, e pertanto il sottoscritto ritiene che non sia necessaria ulteriore documentazione.

Quesito 5 – 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.

Lo scrivente ha potuto accertare che il piano terra risulta esattamente accatastato così come il primo piano, mentre il secondo piano è accatastato come terrazzo, mentre nella realtà è edificato, il terzo piano deve essere accatastato come terrazzo. Quindi il sottoscritto C.T.U. ha verificato che le planimetrie presentate al Comune di Niscemi sono corrette (in allegato) e ha redatto la sola planimetria della copertura a terzo piano (in allegato).

Quesito 6 – Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi la formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.

Si riportano di seguito le trascrizioni pregiudizievoli relativamente alle unità immobiliari in oggetto da cancellare con il decreto di trasferimento.

- Trascrizione in data 09/02/2007 (n. 2604/2114) dell'atto giudiziario emesso il 02/02/2007 dal Tribunale Civile di Caltagirone, richiedente [REDACTED] contro i Sig.ri: [REDACTED] nato a Niscemi il 0 [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] per ½ indiviso



proprietario dell'immobile oggetto della presente perizia; [REDACTED]
nata a Niscemi il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] per ½
indiviso proprietaria dell'immobile oggetto della presente perizia.

- Pignoramento immobile in oggetto iscritto in data 31/05/2016 ai numeri
5584/4688 a favore di: [REDACTED] [REDACTED], nato a Niscemi il
[REDACTED] 7 Cod. Fisc. [REDACTED]; [REDACTED],
nato a Niscemi il [REDACTED] cod. Fisc. [REDACTED];
[REDACTED] [REDACTED], nata a Niscemi il [REDACTED] Cod. Fisc.
[REDACTED]; [REDACTED] [REDACTED], nato a Niscemi il
[REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] **contro** [REDACTED]
[REDACTED] nato a Niscemi il [REDACTED] Cod. Fisc.
[REDACTED] relativamente a ½ indiviso proprietario
dell'immobile oggetto della presente perizia; [REDACTED], nata a
Niscemi il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] I relativamente a
½ indiviso proprietaria dell'immobile oggetto della presente perizia.

**Quesito 7 – Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato
di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo
strumento urbanistico comunale vigente.**

E' stato rilasciato dal Settore Territorio del Comune di Niscemi il certificato
di destinazione urbanistica in data 24/01/2018 prot. n. 1553 (in allegato). In
merito alla destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico
comunale vigente, è stato certificato che:

- L'area interessata ricade all'interno del Foglio di mappa n. 89 particella
733 Zona B1 destinata a zona residenziale con indice territoriale di 9
mc/mq e altezza massima realizzabile di 11 metri.



Quesito 8 – 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.

A seguito delle ricerche effettuate presso la Ripartizione Urbanistica del Comune di Niscemi (vedi allegata documentazione rilasciata dal Comune di Niscemi), è emerso che per l'immobile in oggetto è stata presentata richiesta di sanatoria al Comune di Niscemi in data 27/02/1995 per l'edificazione di piano terra, primo e secondo piano per un totale di metri cubi 641,90. Con determina del 02/09/2009 il Comune di Niscemi determinava le somme che la ditta [REDACTED] doveva ancora corrispondere al Comune di Niscemi per l'abuso realizzato, tale somma era di Euro 207,81 (duecentosette/81) per il pagamento all'erario della somma oblativa a conguaglio e di Euro 5.334,21 (cinquemilatrecentotrentaquattro/21) per contributo oneri concessori a conguaglio, per un totale complessivo di Euro 5.542,01. Oggi questa somma deve essere aumentata ai sensi dell'art. 50 della L.R. 71/78 lettere b) e c) del doppio degli interessi legali maturati al momento del pagamento e dell'aumento di 1/3 del contributo dovuto. Dai calcoli eseguiti dal sottoscritto, affinché l'immobile sia sanato, in data odierna, si dovranno versare Euro 10.052,39 (euro diecimilacinquantadue/39) a cui aggiungere



per la richiesta della concessione edilizia circa Euro 700,00 (Euro settecento/00). Inoltre per l'accatastamento del secondo e terzo piano si presume un costo di Euro 1.000,00 comprensivo di I.V.A. e cassa di previdenza. Il tutto per un ammontare complessivo e in cifra tonda di Euro 12.000,00 (euro dodicimila/00)

Quesito 9 – Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando 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.

Il sottoscritto ha potuto constatare che i beni pignorati sono occupati attualmente da un locatario sig. ██████████. Il sig. ██████████ consegnava al sottoscritto C.T.U. copia del contratto di locazione redatto il 30/09/2009 regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio territoriale di Gela in data 5 ottobre 2009 al n. 585, con cui il sig. ██████████ nato a Niscemi il 05/01/1949, concede in locazione l'immobile oggetto della presente perizia al sig. Ali ██████████ a Boumerdes (Tunisia) il 1█████████, per la somma di euro 180,00 (centottanta/00) mensili. Tale contratto valido anni sei (6) è stato rinnovato tacitamente per altri sei (6) anni quindi valido fino al 30 settembre 2021. Tale contratto di locazione viene riportato in allegato

Quesito 10 – 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, n° 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.).

In relazione a quanto esposto si può predisporre il piano di vendita nel modo seguente:

Immobile indipendente con garage, sito in Niscemi nella Via Gualtiero da Caltagirone n. 17, in catasto al foglio di mappa n. 89 particella 733, composto da un piano terra, un primo piano e un secondo piano avente una superficie lorda complessiva di 196.5 mq.. Vani 5 con servizi. Anno di realizzazione 1981.

Importo a base d'asta: €. 104.260,00 (euro centoquattromiladuecentosessanta/00)

Quesito 11 – 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; del costo dell'eventuale sanatoria.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile precedentemente descritto si farà ricorso al metodo di stima sintetico comparativo, che meglio si presta al tipo di valutazione da effettuare.

Tale metodologia estimativa si basa sul confronto diretto tra beni aventi caratteristiche intrinseche, estrinseche e tecnologiche omogenee, assumendo quale riferimento un parametro tecnico comparabile (in genere il metro quadrato di superficie lorda). La comparazione è affidabile solo



sotto l'ipotesi teorica che gli immobili da confrontare si trovino nelle medesime condizioni; poiché tale circostanza è molto difficile da riscontrare sarà cura del perito assestare i valori di partenza mediante opportuni coefficienti correttivi (amplificativi e riduttivi) in grado di contestualizzare la stima. Per la determinazione del valore di mercato degli immobili in oggetto si è, preliminarmente, fatto ricorso alle quotazioni immobiliari pubblicate dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), con riferimento al primo semestre del 2017. Le quotazioni forniscono un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie, riferite ad unità immobiliari ordinarie, classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in uno specifico ambito territoriale omogeneo. Tali valori sono stati tarati dallo scrivente in funzione delle peculiarità degli immobili in esame e raffrontati con analoghi valori forniti da operatori immobiliari locali. Con riferimento ai parametri OMI per l'immobile in oggetto abbiamo:

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: NISCEMI

Fascia/zona: Centrale/VIA XX SETTEMBRE(PARTE),VIA UMBERTO I(PARTE), VIA IV NOVEMBRE, VIA GARIBALDI, VIALE M.GORI (PARTE)

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------------------|--------------------------------|------------------|
|-----------|--------------------|-----------------------|------------------|--------------------------------|------------------|



| | | Min | Max | | Min | Max | |
|------------------------------|---------|-----|-----|---|-----|-----|---|
| Abitazioni civili | NORMALE | 610 | 840 | L | 1,6 | 2,2 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 450 | 580 | L | 1,2 | 1,6 | L |
| Box | NORMALE | 470 | 660 | L | 1 | 1,5 | L |

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Tenuto conto che il piano terra è adibito a deposito/box in buono stato di manutenzione si assumerà un valore di mercato pari a 600,00 Euro al mq. Per il 1° e 2° piano tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile e tenuto conto che in questi ultimi anni il mercato delle compravendite si è ridotto notevolmente riducendo i prezzi di vendita si è



determinato il valore unitario di 520 Euro al mq.. Tali valori tengono conto delle caratteristiche dell'immobile stesso (età, esposizione, stato di conservazione, grado delle finiture). Il valore di mercato viene quindi determinato dal prodotto del valore unitario relativo per i rispettivi metri quadrati:

- **DEPOSITO/BOX: $600 \text{ €/m}^2 \times 26 \text{ m}^2 = \text{€ } 15.600,00$** (Euro quindicimilaseicento/00);
- **PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO PIANO: $520 \text{ €/m}^2 \times 170,5 \text{ m}^2 = \text{€ } 88.660,00$** (Euro ottantottomilaseicentosessanta/00);

In totale € 104.260,00 (euro centoquattromiladuecentosessanta/00)

Si sottolinea che occorre tener conto delle spese necessarie per la definizione della pratica di sanatoria, fino al rilascio della Concessione edilizia in sanatoria, e l'accatastamento del secondo e terzo piano stimate dal sottoscritto in circa **€ 12.000,00** (Euro dodicimila/00).

Quesito 12 – 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.

Si rende opportuno procedere ad un piano di vendita unico per l'unità immobiliare soggetta a pignoramento per motivi di indivisibilità.

Quesito 13 – 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.



Presenti in allegato.

Quesito 14 – 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.

La quota di pertinenza dei debitori esecutati è il 100% dell'intero immobile.

Quesito 15 – 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.

Il trasferimento del bene non comporta il pagamento dell'I.V.A..

I beni pignorati, in ogni caso, non possiedono le caratteristiche di abitazioni di lusso.

Quesito 16 – 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.

Lo scrivente ha accertato la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, accertando che il pignoramento ha colpito quote spettanti ai debitori e che vi è corrispondenza tra il verbale di pignoramento e la nota di trascrizione.



Quesito 16 - Accerti, altresì, il C.T.U. se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento.

L'immobile in oggetto non è in regola sotto il profilo energetico e dai calcoli eseguiti dal sottoscritto C.T.U. la classe di riferimento energetico dell'immobile è C.



Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami.

Allego alla presente: verbale di sopralluogo, visure catastali, mappa catastale, planimetrie catastali, piante delle unità immobiliari, allegato fotografico, piante delle unità immobiliari con i punti di vista fotografici, visura ipotecaria, nota di trascrizione, documentazione Comune di Niscemi, Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Niscemi, bonifici versamenti per richieste documenti Comune di Niscemi, distinta spese ed onorario, supporto informatico, ricevute della trasmissione tramite raccomandata della presente relazione di CTU.

Gela li, 26/01/2018

IL C.T.U.

(Dr. Geol. Giovanni Antinoro)

