

# **TRIBUNALE DI CALTANISSETTA**

## **SEZIONE CIVILE**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELL'AMBITO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N.25/2012 R.G. PROMOSSA DA GIUSEPPE DI MARIA S.P.A. NEI CONFRONTI DI XXXXXXXXXX

### **Premessa**

Il sottoscritto Dott. Ing. Salvatore Antonino Bonelli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caltanissetta al n.529, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio ricevendo l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1. Identifichi 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 dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
4. Precisi, se del caso, l'impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
5. Accerti se i beni immobili siano 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 le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

7. Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico 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 esistono 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 di rilascio;
10. Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad esempio casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco ect..) e la 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 ect..);
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 di aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;
12. Indichi l'opportunità di procedere alla vendita di un unico lotto o 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. Dica l'esperto se gli immobili sono dotati di certificazione di quale posizione energetica allegandolo alla relazione ove esista. Ove non esista dica l'esperto se sia possibile ottenerlo in base alle caratteristiche degli immobili e quali siano i costi necessari per adeguare gli immobili alla disciplina energetica.

## **Sopralluoghi**

Il giorno ventisette del mese di marzo dell'anno 2013 alle ore 9:00, in località Caltanissetta (Via Borremans), sono iniziate le operazioni peritali, erano presenti: [REDACTED] del titolare della procedura esecutiva, in sostituzione del sig. [REDACTED] impossibilitato per motivi di salute.

Il giorno ventiquattro del mese di aprile dell'anno 2013 alle ore 9:00, in località

Caltanissetta (Via Borremans), sono continuate le operazioni peritali, specificamente è stato effettuato il rilievo planimetro dei luoghi erano presenti: il Geom. Antonio Parrino, tecnico ausiliario nominato dal C.T.U.

Sulla base dei sopralluoghi, delle indagini esperite, dei dati acquisiti in loco e dall'esame degli atti prodotti lo scrivente ha redatto la seguente perizia, così composta:

- **Parte I. Descrizione degli immobili.**
- **Parte II. Regolarità edilizia.**
- **Parte III. Determinazione del valore di mercato.**
- **Parte IV. Risposta ai quesiti - Conclusioni.**

## **Parte I – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

### **N.1 - U. Immobiliare sita in Via Borremans sn – Caltanissetta.** (F.126 - part.560/37)

#### **Caratteristiche generali del complesso edilizio.**

L'unità immobiliare oggetto del seguente studio è sita nella città di Caltanissetta, in Via Borremans (sn), ed è inserita nell'ambito di un complesso immobiliare che si sviluppa su tre livelli unitamente al piano interrato, semi - interrato, piano terra e piano rialzato. L'edificio realizzato in cemento armato tradizionale è caratterizzato da una copertura piana dotata di canalizzazione per il deflusso delle acque meteoriche; i prospetti sono intonacati e tinteggiati mentre i balconi di facciata sono in cemento armato con inferriate metalliche tradizionali.

#### **Caratteristiche dell'unità immobiliare**

L'immobile oggetto della seguente stima è ubicato al piano semi interrato del già

citato complesso edilizio con una superficie commerciale di mq.1040 circa; dotato di un ampio piazzale con accesso tramite una stradina laterale, si compone di un ampio locale adibito a magazzino comprensivo di bagno e diversi ripostigli. Le pavimentazioni sono in graniglia di cemento, mentre il piccolo bagno, dotato di servizi igienici essenziali, risulta rivestito con piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni sono costituiti da saracinesche metalliche tradizionali, in parte con vetrata interna, mentre, quelli interni sono in legno tamburato; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate dotate, parzialmente, di zocchetto battiscopa in graniglia di cemento. All'interno dell'immobile, infine, è stata individuata una struttura metallica amovibile con vetrata, utilizzata nello svolgimento dell'attività commerciale da parte dell'esecutato.

### **Condizioni generali d'uso e manutenzione.**

In generale si può ritenere che lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile risulta nel complesso mediocre con riferimento alla sua tipologia e ubicazione rendendosi necessarie delle opere di ristrutturazione che riguardano anche la parte statica dell'unità immobiliare; le rifiniture sono quelle tipiche dei magazzini con intonaci, pavimenti e servizi igienici di mediocre qualità. L'immobile è, inoltre, dotato d'impianto di allaccio idrico, nonché d'impianto elettrico non adeguato alle norme di sicurezza, specificamente alla legge 46/90 e successive modifiche e integrazioni.

### **Dati Catastali**

L'unità immobiliare, originariamente censita dal catasto in data 10.07.1972, presenta

delle incongruenze rispetto allo stato dei luoghi, specificamente si è riscontrato quanto segue:

- L'unità immobiliare, mediante la demolizione di una porzione della parete di confine con l'ex particella n.560/4 (oggi n.560/38) e la realizzazione di un muro, ha aumentato la sua superficie complessiva a scapito della particella ex n.560/4 limitrofa (oggi n.560/38) appartenente allo stesso [REDACTED]. Inoltre, la parete di confine (zona nord) con il terrapieno che costituiva l'intercapedine dell'edificio, di fatto, è stata inglobata nell'unità immobiliare mediante l'eliminazione della stessa.
- La distribuzione interna dell'immobile risulta in parte difforme rispetto alla planimetria catastale, poiché, sono state inserite diverse pareti divisorie, che oltre a modificare la disposizione interna hanno permesso di ricavare un piccolo bagno e un ripostiglio in corrispondenza dei due piccoli vani già presenti nella planimetria catastale originaria. Nella zona di confine con il terrapieno sono stati, inoltre, realizzati tre ulteriori piccoli ripostigli, mediante l'inserimento di una parete di divisoria.
- La visura catastale indica come ubicazione dell'immobile, il piano terra, mentre, di fatto, si trova ubicata al piano semi interrato del fabbricato.

In base alle considerazioni esposte si è provveduto all'adeguamento catastale, apportando le dovute variazioni di superficie unitamente alla nuova attribuzione del subalterno identificativo.

## **Nuova identificazione catastale.**

L'immobile è stato recensito al N.C.E.U. del Comune di Caltanissetta il 23.5.2013, in conto come segue:

Foglio	Particella	Sub	Piano	Consistenza	Categoria	Classe	R.C.
126	560	37	S1	988 mq.	C/2	3	€.2.857,45

L'unità immobiliare, quindi, a meno delle variazioni effettuate dal C.T.U., risulta coerente rispetto a quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella certificazione ex art.567 C.P.C.

## **Stato detentivo dell'immobile.**

L'unità immobiliare è gravata da oneri condominiali, mentre è utilizzata dall'intestatario del procedimento esecutivo come magazzino, in regime di comunione legale dei beni.

## **N.2 - U. Immobiliare sita in Via Borremans sn – Caltanissetta.** (F.126 - part.560/38)

### **Caratteristiche dell'unità immobiliare**

L'unità abitativa (contigua alla particella 560/37), ubicata al piano semi interrato del già citato complesso edilizio, si compone un locale adibito a magazzino deposito con una superficie commerciale di mq.52 circa. Le pavimentazioni sono in graniglia di cemento, gli infissi esterni sono costituiti da saracinesche metalliche tradizionali, mentre, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

### **Condizioni generali d'uso e manutenzione.**

In generale si può ritenere che lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile risulta nel complesso discreto con riferimento alla sua tipologia e ubicazione; le rifiniture sono quelle tipiche dei magazzini con intonaci, pavimenti e

servizi igienici di discreta qualità. L'immobile è, inoltre, dotato d'impianto elettrico non adeguato alle norme di sicurezza, specificamente alla legge 46/90 e successive modifiche e integrazioni.

### **Dati Catastali**

L'immobile, originariamente censito dal catasto in data 10.07.1972, presenta delle incongruenze rispetto allo stato dei luoghi, specificamente si è riscontrato quanto segue:

- L'unità immobiliare, originariamente censita dal catasto in data 10.07.1972, in base alle variazioni apportate nella limitrofa particella ex 560/3 (oggi n.560/37) ha ridotto la sua superficie catastale complessiva.
- Per effetto di un'incompleta rasterizzazione nella fase di digitalizzazione catastale, la planimetria originaria risulta incompleta.
- La visura catastale indica come ubicazione dell'immobile, il piano terra mentre, di fatto, si trova ubicata al piano interrato del fabbricato.

In base alle considerazioni esposte si è provveduto all'adeguamento catastale, compresa la rasterizzazione della parte planimetrica mancante, apportando, inoltre, le dovute variazioni di superficie unitamente alla nuova attribuzione del subalterno identificativo.

### **Nuova identificazione catastale.**

L'immobile è stato ricensito al N.C.E.U. del Comune di Caltanissetta il 23.5.2013, in conto come segue:

<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Piano</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>R.C.</b>
126	560	38	S1	45 mq.	C/2	3	€209,16



L'unità immobiliare, quindi, a meno delle variazioni effettuate dal C.T.U., risulta coerente rispetto a quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella certificazione ex art.567 C.P.C.

### **Stato detentivo dell'immobile.**

L'unità immobiliare è gravata da oneri condominiali, mentre è attualmente utilizzata dall'intestatario del procedimento esecutivo come magazzino, in regime di comunione legale dei beni.

## **Parte II – REGOLARITA' EDILIZIA.**

Da ricerche effettuate sia presso l'ufficio tecnico del Comune di Caltanissetta, si è riscontrato quanto segue:

1. Il complesso edilizio, dove sono ubicate le unità immobiliari, è stato realizzato con regolare licenza di costruzione n.38139/5429-V rilasciata dal Comune di Caltanissetta il 16.9.1970, e successiva variante n.18131/2747-V su conforme parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 15.10.1969 (verbale n.708) e del 23.7.1971 (verbale n.83).
2. Le unità immobiliari unitamente all'intero immobile, sulla base della documentazione disponibile, hanno ottenuto il certificato di abitabilità in data 19.09.1972.

Entrando nello specifico delle singole unità immobiliari si è costatato, inoltre, quanto segue:

### **Immobile identificato al n.1**

- L'analisi dei luoghi, evidenzia un'incoerenza rispetto al progetto originario, in particolare mediante la demolizione di una porzione della parete di confine con

l'ex particella n.560/4 (oggi n.560/38) e la realizzazione di un muro di divisorio, l'unità immobiliare ha aumentato la sua superficie complessiva a scapito della particella ex n.560/4 (oggi n.560/38) appartenente allo stesso [REDACTED]

Inoltre, la parete di confine (zona nord) con il terrapieno che costituiva l'intercapedine dell'edificio, di fatto, è stata inglobata nell'unità immobiliare mediante l'eliminazione della stessa.

- La distribuzione interna dell'immobile risulta in parte difforme rispetto al progetto originario, poiché, sono state inserite diverse pareti divisorie, che oltre a modificare la disposizione interna hanno permesso di ricavare un piccolo bagno e un ripostiglio in corrispondenza dei due piccoli vani già presenti. Nella zona di confine con il terrapieno sono stati, inoltre, realizzati tre ulteriori piccoli ripostigli, mediante l'inserimento di una parete di divisoria.
- Queste variazioni interne sono condonabili in base alla L.N. 47/85 art.26, sostituito dall'art.9 della L.R. 37/85 relativamente alla mancata comunicazione, con un'oblazione di €.258,22, per un importo complessivo di €.1.000,00 circa, compresi gli oneri professionali.

### **Immobile identificato al n.2**

- L'analisi dei luoghi, evidenzia un'incoerenza rispetto al progetto originario, specificamente riconducibile alle variazioni apportate nell'ex particella n.560/3 (oggi n.560/37), come già precedentemente descritto; per effetto di queste modifiche è diminuita la sua superficie a favore della particella limitrofa appartenente allo stesso [REDACTED]

- Queste variazioni interne sono condonabili in base alla L.N. 47/85 art.26, sostituito dall'art.9 della L.R. 37/85 relativamente alla mancata comunicazione, con un'oblazione di €.258,22, per un importo complessivo di €.1.000,00 circa, compresi gli oneri professionali.

## **Parte III – DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

### **Criteria e metodi di stima**

Nella valutazione effettuata con metodologia classica e quindi secondo la logica estimativa e del mercato si è mirato a determinare il valore ordinario dell'immobile, per poi in un secondo tempo apportare le relative aggiunte o detrazioni, necessarie per adeguare il prezzo dell'immobile alle reali condizioni in cui si viene a trovare al momento della stima. Nel determinare il valore dell'immobile si è adottato il metodo sintetico comparativo, tutto ciò, data l'incertezza nell'individuazione sia del reddito ordinario da capitalizzare sia del saggio di capitalizzazione.

### **Stima delle unità immobiliari**

I prezzi pagati, per immobili simili a quelli oggetto della seguente stima, sono stati rilevati sia in funzione del mercato immobiliare attivo nel comune di Caltanissetta sia presso agenzie di mediazione considerate attendibili utilizzando, inoltre, come supporto aggiuntivo, i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, redatto a cura dell'Agenzia del Territorio. Nelle successive elaborazioni sono riportati i valori complessivi stimati.

### **N.1 - Immobile identificato al foglio n.126 particella n.560 sub.37.**

Sc - Superficie commerciale – mq.1040,00

**V<sub>u</sub>** - Valore medio unitario di mercato - €/mq. 600,00

**V** - Valore di mercato stimato = €.624.000,00.

**Cr** - Costo regolarizzazione edilizia - €.1.000,00

**V<sub>e</sub>** - Valore effettivo di mercato =  $V - Cr = €.624.000,00 - 1.000,00 = €.623.000,00$ .

**N.2 - Immobile identificato al foglio n.126 particella n.560 sub.38.**

**Sc** - Superficie commerciale – mq.52

**V<sub>u</sub>** - Valore medio unitario di mercato - €/mq.900,00

**V** - Valore di mercato stimato = €.46.000,00.

**Cr** - Costo regolarizzazione edilizia - €.1.000,00

**V<sub>e</sub>** - Valore effettivo di mercato =  $V - Cr = €.46.000,00 - 1.000,00 = €.45.000,00$ .

**Parte IV – RISPOSTA AI QUESITI - CONCLUSIONI**

In relazione a quanto descritto in narrativa, e dall'analisi dei dati acquisiti si è pervenuti alle seguenti conclusioni:

1. Da quanto appurato in sede di sopralluogo e dall'analisi della documentazione disponibile, i beni pignorati sono conformi con quelli emergenti dai certificati in atti, a meno delle variazioni catastali (frazionamento e fusione) effettuate dal C.T.U., come già descritti in narrativa.
2. In merito alla proprietà dei beni in capo al debitore, l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta di proprietà esclusiva del debitore.
3. Dall'analisi della relazione ex art.567 c.p.c., è stata verificata l'esatta provenienza dei beni unitamente alla continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

4. Sugli immobili oggetto del pignoramento risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, in particolare quanto segue:
- a. Ipoteca volontaria eseguita il 24 giugno 2010 ai nn.8905/1627 a favore di Giuseppe Di Maria S.p.A., con sede a Palermo, con domicilio ipotecario in Caltanissetta, Corso Sicilia n.126, contro [REDACTED] sopra gli immobili oggetto della presente procedura, per il montante di €250.000,00 per concessione e garanzia di cambiali giusta scrittura privata autenticata dal Notaio Giuseppe Pilato di Caltanissetta in data 23 giugno 2010;
  - b. Ipoteca legale iscritta il 23 dicembre 2011 ai nn.14640/1836 a favore della SERIT SICILIA SPA, (con sede a Caltanissetta con domicilio ipotecario in Viale della Regione 79/C), contro [REDACTED] dipendente dall'ipoteca legale del 21 dicembre 2011, SERIT SICILIA SPA (Caltanissetta), per il montante di €272.692,82 sopra gli immobili oggetto della procedura esecutiva e immobile in Caltanissetta foglio n.560 particella n.18;
  - c. Trascrizione eseguita il 27 marzo 2012 ai nn.3890/3276, sopra gli immobili oggetto della procedura, a favore di Giuseppe Di Maria S.p.A., con sede a Palermo, contro [REDACTED] per pignoramento immobiliare del 9 marzo 2012 – Tribunale Civile di Caltanissetta.
5. Le unità immobiliari sono state originariamente censite dal catasto in data 17.06.1974, mentre i dati catastali sono rispondenti a quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella certificazione ex art.567 C.P.C., a meno delle variazioni

effettuate dal C.T.U., (frazionamento e fusione) che hanno determinato la modifica delle superfici e della denominazione dei subalterni, specificamente: la particella n.560/3 è stata sostituita dalla **n.560/37**, mentre la particella n.560/4 è stata sostituita dalla **n.560/38**, unitamente alla variazione della rendita catastale.

6. Da ricerche effettuate sia presso l'ufficio tecnico del Comune di Caltanissetta, si è riscontrato quanto segue:
- a. Il complesso edilizio, dove sono ubicate le unità immobiliari, è stato realizzato con regolare licenza di costruzione n.38139/5429-V rilasciata dal Comune di Caltanissetta il 16.9.1970, e successiva variante n.18131/2747-V su conforme parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 15.10.1969 (verbale n.708) e del 23.7.1971 (verbale n.83).
  - b. Le unità immobiliari unitamente all'intero immobile, sulla base della documentazione disponibile, hanno ottenuto il certificato di abitabilità in data 19/9/1972.

Entrando nello specifico delle singole unità immobiliari si è costatatato, inoltre, quanto segue:

### **Immobile identificato al n.1**

- L'analisi dei luoghi, evidenzia un'incoerenza rispetto al progetto originario, in particolare mediante la demolizione di una porzione della parete di confine con l'ex particella n.560/4 (oggi n.560/38) e la realizzazione di un muro di divisorio, l'unità immobiliare ha aumentato la sua superficie complessiva a scapito della particella ex n.560/4 limitrofa (oggi n.560/38) appartenente allo stesso [REDACTED] [REDACTED] inoltre, la parete di confine (zona nord) con il terrapieno che costituiva

l'intercapedine dell'edificio, di fatto, è stata inglobata nell'unità immobiliare mediante l'eliminazione della stessa.

- La distribuzione interna dell'immobile risulta in parte difforme rispetto al progetto originario, poiché, sono state inserite diverse pareti divisorie, che oltre a modificare la disposizione interna hanno permesso di ricavare un piccolo bagno e un ripostiglio in corrispondenza dei due piccoli vani già presenti. Nella zona di confine con il terrapieno sono stati, inoltre, realizzati tre ulteriori piccoli ripostigli, mediante l'inserimento di una parete di divisoria.
- Queste variazioni interne sono condonabili in base alla L.N. 47/85 art.26, sostituito dall'art.9 della L.R. 37/85 relativamente alla mancata comunicazione, con un'oblazione di €.258,22, per un importo complessivo di €.1.000,00 circa, compresi gli oneri professionali.

### **Immobile identificato al n.2**

- L'analisi dei luoghi, evidenzia un'incoerenza rispetto al progetto originario, specificamente riconducibile alle variazioni apportate nell'ex particella n.560/3 (oggi n.560/37), come già indicato in narrativa; per effetto di queste modifiche è diminuita la sua superficie a favore della particella limitrofa appartenente allo stesso [REDACTED]
- Queste variazioni interne sono condonabili in base alla L.N. 47/85 art.26, sostituito dall'art.9 della L.R. 37/85 relativamente alla mancata comunicazione, con un'oblazione di €.258,22, per un importo complessivo di €.1.000,00 circa, compresi gli oneri professionali.

Le unità immobiliari sono gravate da oneri condominiali, poichè, inseriti in un complesso edilizio e sono attualmente utilizzate dal titolare del procedimento esecutivo in regime di comunione legale dei beni.

7. Il valore stimato dell'immobile identificato al N.1 è di **€.623.000,00**, mentre per l'immobile identificato al N.2 è di **€.45.000,00**.
8. Per quanto riguarda i beni oggetto della procedura esecutiva, si ritiene che gli stessi costituiscano due lotti distinti, date le caratteristiche tipologiche e strutturali.
9. Si ritiene che il pagamento dell'IVA, legato al trasferimento dei beni pignorati, dipenda dalla posizione giuridica del titolare del procedimento esecutivo che, ad oggi, non è possibile accertare.
10. La normativa vigente non prevede, per la tipologia degli immobili considerata, la certificazione energetica.

-----  
Certo di avere svolto il mio compito, di aver operato nel giusto, in maniera esaustiva e imparziale, rassegno la presente relazione.

IL C.T.U.

(Dott. Ing. Salvatore Bonelli)

