

TRIBUNALE DI ENNA – EX TRIBUNALE DI NICOSIA

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

*ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 59/13 R.G. Es.*

*PROMOSSA DA INTESA* [REDACTED]

**AUTORITÀ GIUDIZIARIA: DOTT. NUNZIO NOTO**

**CTU: ING. GIANPIERO CAMPIONE**

**1. PREMESSA**

All'udienza del 11/06/2014, il Giudice titolare del procedimento nominava il sottoscritto dott. Ing. Gianpiero Campione, con domicilio professionale in Nicosia (EN) in via Nazionale 3/A, Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare R.G.Es. 59/13 – promossa da INTESA SANPAOLO S.P.A. E' stato assegnato termine di 90 giorni per il deposito della relazione scritta, con la quale il CTU provvederà a rispondere ai quesiti formulati nell'apposito modulo alle nuove norme per i periti incaricati di stima.

In data 25 agosto 2014, il sottoscritto perito chiedeva e otteneva una proroga di 45 giorni, in riferimento al deposito della perizia, a causa dell'impossibilità di effettuare l'accesso durante il primo sopralluogo per l'assenza dei debitori esecutati.

**2. MANDATO**

Il giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto 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:*

***i)** 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;*

***j)** 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.);*

***k)** 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 ;*

***l)** 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;*

***m)** 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;*

*n) 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;*

*o) 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;*

*p) 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.*

*q) verifichi, qualora sussista, ovvero accerti, in caso di mancato riscontro emergente dagli atti del giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall'esperto, nel caso di pignoramento di edifici, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche ed integrazioni.*

## **2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Il sottoscritto CTU, effettuate le visure catastali dell'immobile in istanza di



pignoramento, e richieste le relative planimetrie catastali, convocava le parti per l'inizio delle operazioni peritali nonché per l'accesso ai luoghi oggetto di perizia per il giorno 06/08/2014 alle ore 15,00 presso l'immobile sito in via Marasà n. 20 in Nissoria, previe regolari comunicazioni inviate a mezzo di posta elettronica certificata all'indirizzo dei difensori di parte procedente e a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ai debitori esecutati.

Alla predetta data il CTU si recava sui luoghi, ma non poteva accedere agli immobili a causa dell'assenza dei debitori esecutati.

Successivamente, fissava una nuova data di accesso per il giorno 03/10/2014 alle ore 14:30, dopo aver regolarmente convocato le parti, in tale data era presente uno dei due debitori esecutati, per cui si procedeva alle opportune indagini conoscitive e agli opportuni rilievi metrici e fotografici.

### **3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO AL PUNTO a)**

Il sottoscritto CTU dopo aver esaminato gli atti del procedimento e dopo essersi recato sui luoghi ed aver effettuato le operazioni peritali, così come riportato in verbale di sopralluogo (allegato b), ha accertato che i due immobili oggetto della esecuzione hanno la seguente consistenza:

- l'immobile censito in catasto al fg. 47 part. 1597 sub 1 sito in Nissoria (EN) in via Marasà n. 20 è un immobile costituito da una piccola palazzina indipendente che si sviluppa su tre piani fuori terra ristrutturata agli inizi degli anni '80, come emerge dai documenti archiviati presso l'Ufficio Tecnico comunale, avente consistenza catastale di vani 8, contornata da tre lati da strada pubblica e confinante a Nord con via Rinaldi e con il vano garage, costituente l'altro immobile oggetto di esecuzione, ad ovest con via Roma, a sud



con via Marasà e ad est con altra ditta.

- l'immobile censito in catasto al fg. 47 part. 1597 sub 2 sito in Nissoria (EN) in via Rinaldi n. 1 è una autorimessa sita al piano terra ed in parte al seminterrato, facente parte della palazzina descritta al punto precedente, avente consistenza catastale di mq 57, contornata da due lati da strada pubblica e confinante a Nord con via Rinaldi, ad ovest con via Roma, a sud con via Marasà e ad est con altra ditta.

Occorre precisare che all'interno della visura catastale relativa all'abitazione (allegato d), è presente un errore, ovvero viene riportato l'indirizzo di via Marasà n. 2 e non, correttamente, via Marasà n. 20.

La situazione degli atti informatizzati al 29/07/2014 è:

- *unità immobiliare censita al N.C.E.U. di Nissoria alla sezione Urbana, foglio 47, particella 1597 sub. 1, Via Marasà n. 2, piano T-1-2, categ. A/4, consistenza vani 8, rendita catastale € 206,58;*
- *unità immobiliare censita al N.C.E.U. di Nissoria alla sezione Urbana, foglio 47, particella 1597 sub. 2, Via Rinaldi n. 1, piano T, categ. C/6, consistenza 57 mq, rendita catastale € 147,19.*

#### **4. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO AL PUNTO b)**

Gli immobili oggetto dell'esecuzione sono di proprietà dei debitori esecutati ciascuno per la quota di ½.

Dalla certificazione notarile rilasciata dalla Dott. Maria Carmela Ressa Notaio in Padova il 21/01/2014 (allegato f) si evince che i debitori esecutati hanno acquistato la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

#### **5. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO AL PUNTO c)**



Dalla certificazione notarile rilasciata dalla Dott. Maria Carmela Ressa Notaio in Padova il 21/01/2014 (allegato f) si evince che i due immobili sono pervenuti ai debitori eseguiti con atto di compravendita a rogito Notaio Fiorenza Grazia n. 15189 di rep. del 21/06/1999 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Enna in data 23/06/1999 al n. 5128/4566 dal sig. [REDACTED] [REDACTED] che vendeva le unità immobiliari ai due debitori eseguiti che acquistavano la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

Anteriormente al ventennio l'originaria consistenza immobiliare era di proprietà di [REDACTED] in forza di atto di compravendita Notaio Graziano Filippo n. 32187/15406 di rep del 01/10/1969 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catania in data 20/10/1969 al n. 28635/34862.

**6. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO AL PUNTO d)**

Non risultano incompletezze nella documentazione prodotta.

**7. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO AL PUNTO e)**

Gli immobili risultano regolarmente accatastati e non sono state rilevate difformità.

**8. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO AL PUNTO f)**

Dalla certificazione notarile rilasciata dalla Dott. Maria Carmela Ressa Notaio in Padova il 21/01/2014 (allegato f) si evince, che è stata accertata la continuità delle trascrizioni, ai sensi dell'art. 2650 del Codice Civile e che gli immobili alla data del 21/01/2014 risultano, di piena proprietà e libera disponibilità dei nominativi citati, senza alcun vincolo, peso, censo livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura,



iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possono pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle seguenti formalità:

- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, atto Notaio Fiorenza Grazia n. 15190 di rep. del 21/06/1999, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Enna, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23/06/1999 ai nn. 5129/363, a favore [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto: Torino presso la propria sede sociale), contro [REDACTED], per la quota di ½ ciascuno, grava le unità immobiliari in oggetto, importo capitale lire 125.000.000, importo totale Lire 250.000.000, durata 20 anni.
- ipoteca legale, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Enna, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13/02/2004 ai nn. 1468/225, atto [REDACTED] n. 10739/2003 di rep. del 09/02/2004, a favore [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota di ½, grava le unità immobiliari in oggetto, importo totale € 16.505,12, importo capitale € 8.252,56.
- ipoteca legale, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Enna, Servizio di Pubblicità Immobiliare In data 28/07/2006 ai nn. 9457/2065, atto [REDACTED] n.





12392/2006 di rep. del 25/07/2006, a favore [REDACTED]

[REDACTED] di ½, grava le unità immobiliari in oggetto, importo totale € 4.906,64, importo capitale € 2.453,32.

- verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Enna -Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09/12/2013 ai nn. 9295/6718, atto Ufficiale Giudiziario di Nicosia (EN) n. 408 di rep. del 02/08/2013, a favore

**9. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO AL PUNTO g)**

Dagli accertamenti eseguiti presso il Comune di Nissoria, è stato riscontrato che gli immobili ricadono in Zona “B - Urbanizzata” del P.R.G. del suddetto Comune (allegato e).

**10. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO AL PUNTO h)**

In seguito a quanto emerso dalle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nissoria è stato riscontrato che gli immobili sono stati realizzati con regolare concessione edilizia n. 169 del 22/05/1982 e nulla osta del genio Civile di Enna prot. N. 2759 del 09/06/1982 (allegato e).

Da quanto emerso dal sopralluogo effettuato, si può attestare la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia.

**11. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO AL PUNTO i)**

Il sottoscritto CTU, in seguito al sopralluogo effettuato, ha accertato che



l'immobile in oggetto è occupato da uno dei debitori esecutati, ovvero dalla s.ra [REDACTED]

## **12. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO AL PUNTO j)**

L'immobile oggetto della presente relazione insiste in una zona considerata semi-centrale del Comune di Nissoria.

La piccola palazzina che ingloba entrambe le particelle catastali, si sviluppa su tre elevazioni ed è costituito da cinque vani, una cucina, tre bagni ed un garage.

Allo stato è abitato da uno dei due debitori esecutati, presenta due ingressi, uno principale dalla via Marasà n. 20 (Foto 1) ed uno di servizio attraverso il garage di via Rinaldi (Foto 23 e 24).

L'immobile, esternamente, si presenta in condizioni buone (Foto 2, 3 e 4).

Internamente, è costituito al piano terra da un salone (Foto 6 e 7) di circa 22,00 mq e altezza pari a 2,80 m, da una cucina (Foto 8 e 9) di 16,00 mq e altezza 2,30 m e da una lavanderia (Foto 10) dotata di lavabo, doccia e vaso con una superficie pari a circa 6,00 mq.

Il piano primo è costituito da una camera da letto (Foto 12 e 13) di circa 20,00 mq e altezza 2,80 m, da una camera (Foto 14) di circa 13,00 mq e altezza pari a 2,80 m e da un bagno (Foto 16) dotato di lavabo, vasca, vaso e bidet con una superficie pari a circa 4,00 mq.

Al piano secondo mansardato sono presenti una camera (Foto 21), dichiarata locale di sgombro, di circa 12,00 mq, altezza min 2,05 m e altezza max 2,65 m, da uno studio (foto 19 e 20) di 16,00 mq, altezza min 2,05 m e altezza max 3,10 m e da un bagno (Foto 22) dotato di lavabo, vasca e vaso con una superficie pari a circa 6,00 mq.



Le pareti di tutti gli ambienti sono pitturate ed in buone condizioni.

Le aperture, alcune dotate di doppio infisso ed altre di avvolgibile sono realizzate in alluminio e si presentano in buono stato di conservazione a parte alcune che richiedono piccoli interventi manutentivi.

La pavimentazione di tutte le camere è in ceramica, le pareti della cucina sono rivestite in maiolica e pietra di rivestimento in più tratti, quelle dei bagni sono rivestite in maiolica.

I pavimenti del bagno al piano terra e al secondo piano sono danneggiati e richiedono una immediata sostituzione (Foto 11)

Gli impianti risultano in buono stato.

La consistenza dell'immobile constatata durante i rilievi metrici effettuati nel sopralluogo è:

- superficie interna lorda mq 160,00;
- superficie utile mq 153,00.
- l'altezza interna varia a seconda degli ambienti, come sopra descritto.

L'autorimessa si presenta in buono stato, risulta pavimentata e dotata di aperture di ventilazione lungo tutte le pareti esterne.

Lungo le pareti sono visibili segni di umidità essendo in alcuni tratti seminterrate, per cui dovrebbero essere oggetto di interventi manutentivi.

Il vano garage ha la seguente consistenza:

- superficie interna lorda mq 57,00;
- superficie utile mq 57,00.
- l'altezza interna varia nel senso della profondità, da un minimo di 1,90 m ad un massimo di 2.15 m.



### **13. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO AL PUNTO *k*)**

Il valore dal sottoscritto CTU determinato per l'immobile è derivante da indagini effettuate, dal confronto con altri fabbricati simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e unità immobiliari situate nella medesima zona.

Per il calcolo del più probabile valore dell'immobile pignorato si è quindi fatto riferimento sia al valore di mercato riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate semestralmente dall'Agenzia delle Entrate, che per il 2° semestre dell'anno 2013, relativamente alla zona di riferimento per abitazioni civili fornisce un valore compreso tra € 400,00 ed € 500,00 al mq riferito alla superficie lorda, sia al valore di mercato suggerito dalle agenzie immobiliari operanti in loco, che suggeriscono un valore compreso tra € 550,00 ed € 750,00 al mq, riferito sempre alla superficie lorda.

Per quanto riguarda l'autorimessa, l'Agenzia delle Entrate suggerisce un valore compreso tra 150,00 € e 200,00 €, le agenzie immobiliari, invece un prezzo compreso tra 200,00 € e 300,00 €.

I suddetti valori verranno poi corretti con alcuni parametri specifici che prendono in considerazione alcuni aspetti peculiari dell'immobile come descritto di seguito.

I parametri utilizzati sono i seguenti:

- Coefficiente di illuminazione (K1) – E' un coefficiente proporzionale al rapporto di illuminazione dell'intero immobile, quest'ultimo pari alla media ponderata dei rapporti di illuminazione dei singoli vani;
- Coefficiente di qualità degli impianti (K2) – E' un coefficiente che assume il valore pari ad uno quando gli impianti sono realizzati secondo le norme della legge;



• Coefficiente planimetrico (K3) – E' un coefficiente che tiene conto della disposizione planimetrica dell'immobile in relazione alla sua destinazione, ed assume il valore massimo quando l'unità immobiliare è tale da non presentare ambienti non compatibili in comunicazione diretta tra di loro, e/o ambienti difficilmente utilizzabili;

• Coefficiente di ventilazione (K4) – E' un coefficiente che assume il valore massimo quando tutti gli ambienti con esclusione dei ripostigli e dei disimpegni risultano provvisti di ventilazione diretta, e quando l'intero immobile è provvisto di ventilazione trasversale;

• Fattore di eleganza dell'immobile (K5) – Assume il valore massimo quando il prospetto è provvisto di elementi di arredo di elegante fattura, e quando la destinazione è compatibile con le rifiniture.

• Fattore di abitabilità dell'immobile (K6) – assume il valore pari ad uno quando i parametri termici ed igrometrici di tutte le stanze dell'unità immobiliare sono tali da impedire la formazione della condensa, quando esiste un buon isolamento acustico e quando le dimensioni delle stanze sono compatibili con le rispettive destinazioni;

• Coefficiente di servitù (K7) - assume il valore pari ad uno quando l'unità immobiliare è totalmente priva di servitù ad esclusione di quelle tipiche nascenti dalle normali attività condominiali.

I parametri ed i coefficienti utilizzati risultano essere i seguenti:

• (K1) – Coefficiente di illuminazione pari all'unità:  $(K1) = 1$

• (K2) – Coefficiente di qualità degli impianti – Le verifiche effettuate non hanno mostrato particolari segni di degrado degli impianti, per cui si assume un coefficiente pari a:  $(K2): 1$



• (K3) – Coefficiente planimetrico – Il rilievo planimetrico ha evidenziato la conformità della planimetria catastale rispetto alla reale planimetria degli immobili. L’analisi effettuata ha permesso di attribuire al corrente coefficiente il valore: (K3) = 1

• (K4) – Coefficiente di ventilazione – L’analisi delle aperture di ventilazione ha permesso di attribuire al corrente coefficiente il valore unitario: (K4) = 1

• (K5) – Fattore di eleganza dell’immobile – Gli immobili, si pongono rispetto al contesto di zona in una posizione di spicco, essendo stati ristrutturati negli anni ‘80. Le caratteristiche estetiche sono tali da attribuire al corrente coefficiente il valore pari a: (K5) = 1

• (K6) – Fattore di abitabilità dell’immobile – Il corrente coefficiente può tranquillamente assumere il valore pari all’unità: (K6) = 1

• (K7) – Coefficiente di servitù – Le ricerche effettuate non hanno mostrato particolari servitù a carico dell’immobile di cui si discute, anzi è dotato di un ingresso indipendente, pertanto il corrente coefficiente assume il valore unitario: (K7) = 1

Calcolo Coefficiente moltiplicativo  $K = k1 * \dots * kn = 1 * 1 * 1 * 1 * 1 * 1 * 1 = 1$

Il calcolo del valore con riferimento ai dati pubblicati dall’Agenzia delle Entrate è riportato di seguito. Si precisa che dato lo stato ottimale dell’immobile rispetto al contesto in cui insiste, si sceglierà il valore max.

<b>Valore max di mercato unitario in zona ( € / mq. )</b>	<b>500,00</b>
X CONSISTENZA ( Superficie lorda complessiva )	mq. 160,00
X PRODOTTO DEI COEFFICIENTI	1,00
= VALORE DI MERCATO	80.000,00 €



Calcolo valore con riferimento ai dati suggeriti dalle agenzie immobiliari e corretti con i parametri specifici.

Di seguito si riporta la stima effettuata con i dati suggeriti dalle agenzie immobiliari, anche in questo caso si sceglierà il valore max

**Valore medio di mercato unitario in zona ( € / mq. )                      750,00**

X CONSISTENZA ( Superficie lorda complessiva )                      mq. 160,00

X PRODOTTO DEI COEFFICIENTI    1,00

= VALORE DI MERCATO    120.000,00 €

**PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO CIVILE ABITAZIONE:**  $(80.000,00 € + 120.000,00 €) / 2 = 100.000,00 €$

Per quanto riguarda l' autorimessa, il calcolo del valore con riferimento ai dati pubblicati dall' Agenzia delle Entrate è riportato di seguito. Si precisa che dato lo stato ottimale dell' immobile si sceglierà il valore max.

**Valore max di mercato unitario in zona ( € / mq. )                      200,00**

X CONSISTENZA ( Superficie comm.le complessiva )                      mq. 57,00

= VALORE DI MERCATO    11.400,00 €

In base ai dati suggeriti dalle agenzie immobiliari si ricavano i seguenti valori:

**Valore medio di mercato unitario in zona ( € / mq. )                      300,00**

X CONSISTENZA ( Superficie comm.le complessiva )                      mq. 57,00

= VALORE DI MERCATO    17.100,00 €

**PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO AUTORIMESSA:**  $(11.400,00 € + 17.100,00 €) / 2 = 14.250,00 €$

Considerato che l' intero lotto sarà venduto all' asta e quindi va effettuata almeno un' offerta minima in aumento, il più probabile valore di mercato



stimato per l'intero lotto costituito da civile abitazione e autorimessa è

**114.000,00 €.**

**14. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO AL PUNTO l)**

In base alle caratteristiche dell'immobile e a considerazioni di natura commerciale, non si reputa opportuno dividere gli immobili in più lotti, in quanto:

- in zona non sono presenti aree destinate a parcheggio per cui dividere il garage dall'abitazione renderebbe l'immobile meno appetibile per il mercato immobiliare;
- ricavare più unità abitative staccando uno o più piani creerebbe abitazioni troppo piccole non richieste dal mercato immobiliare locale.

**15. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO AL PUNTO m)**

Si allega alla presente documentazione fotografica dell'immobile pignorato (allegato fotografico), nonché le planimetrie catastali (allegato c).

**16. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO AL PUNTO n)**

Gli immobili appartengono ai due debitori eseguiti ciascuno per ½.

**17. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO AL PUNTO o)**

Il bene è esente al pagamento dell'I.V.A. in quanto non si tratta di cessione di bene nell'esercizio di impresa, inoltre ai sensi del D.M. 01/07/1950, della circolare del Ministero delle Finanze 23/12/1950 n. 4446 UL e del D.M. 02/08/1969, non ha le caratteristiche di costruzione di lusso.

**18. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO AL PUNTO p)**

Vi è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

**19. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO AL PUNTO q)**





Non essendo stati riscontrati dagli atti del giudizio e da quelli acquisiti autonomamente, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'unità immobiliare nè la classe energetica corrispondente, come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche ed integrazioni, il sottoscritto ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (allegato h).

## 20. CONCLUSIONI

Tanto giudico e riferisco in merito al mandato conferitomi.

Rassegno pertanto il mandato ricevuto, rimanendo a disposizione della S.V.

Ill.ma per qualsiasi delucidazione, ringraziandoLa per la fiducia accordatami.

- Allegato a: allegato fotografico
- Allegato b: verbale di sopralluogo;
- Allegato c: planimetrie catastale del 29/07/14;
- Allegato d: visure catastali del 29/07/14;
- Allegato e: documenti rilasciati dal Comune di Nissoria;
- Allegato f: certificazione notarile;
- Allegato g: certificazione Agenzia delle Entrate n. 22969/2014 del 12/08/2014;
- Allegato h: attestato di prestazione energetica;
- Allegato i: comunicazioni alle parti.

Nicosia, 14/10/2014

Con osservanza.

(il CTU)



Allegato a:  
Documentazione fotografica

