

## **TRIBUNALE di ENNA**

**Esecuzione Immobiliare n. 99/2013 riunita con 59/2014 R.G. Es. promossa da**

**BANCA CARIGE ITALIA s.p.a.**

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

*Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Enna*

#### **1. Premessa.**

Nell'udienza del 09/07/2014, il Giudice dott. Nunzio Noto ha incaricato il sottoscritto Dr. Ing. Farinella Pietro con studio tecnico in Nicosia al Vicolo Porta D'Aquila n.2 ad espletare le operazioni di consulenza tecnica d'ufficio nella causa civile di cui sopra menzionata. Il termine per espletare il mandato di CTU è stato concesso in 90gg e quindi con scadenza **09/10/2014**.

#### **2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.**

Esaminati tutti i fascicoli delle parti in causa e ritenuta la necessità di acquisire ulteriori elementi, fissa per il giorno 08 del mese di settembre 2014 un sopralluogo sugli immobili siti tra via Lazio e via Liccardi di Troina (EN) e censiti in catasto con le part.lla nn.3368 sub 10 e 3368 sub 1 del foglio n.37.

In data 08/09/2014 ha proceduto al sopralluogo per le necessarie operazioni peritali.

In data 18/09/2014 si è recato presso l'Agenzia delle Entrate di Enna per effettuare le necessarie visure catastali e ipotecarie.

#### **3. Immobili interessati dall'esecuzione immobiliare.**

Dallo studio dei fascicoli delle parti in causa si rilevano i seguenti immobili interessati dall'esecuzione immobiliare n. 99/2013 riunita con n.59/2014:

1. Appartamento in Troina, censito al N.C.E.U. sul foglio 37, mappale 3368 sub 10 di

consistenza 10 vani, categoria A/2 di classe 2° - piano terzo-quarto – via Lazio 14 –  
rendita € 526,79.

2. Locale in Troina, censito al N.C.E.U. sul foglio 37, mappale 3368 sub 1 – consistenza  
41 mq, categoria C/3 di classe 2° - via Lazio 18 - Piano T-, – rendita € 135,52

Eseguite le necessarie indagini e valutati gli elementi in possesso del sottoscritto si  
procede alla risposta dei quesiti.

#### **4. Risposte ai quesiti.**

**4.1 - quesito 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”*

Gli immobili interessati dall’esecuzione immobiliare di cui in oggetto, risultano:

1. Appartamento in Troina, censito al N.C.E.U. sul foglio 37, mappale 3368 sub 10.
2. Locale in Troina, censito al N.C.E.U. sul foglio 37, mappale 3368 sub 1.

Dal sopralluogo si evince che gli immobili sopraelencati risultano insistere in un più ampio edificio avente complessivamente quattro piani fuori terra. Detto edificio nel suo complesso risulta composto da un piano terra suddiviso in locali garage, magazzini e rimesse, mentre i piani superiori sono destinati ad appartamenti per civile abitazione (due per piano), il tutto insistente sulla particella n.3368 del foglio 37. L’accesso a detto fabbricato avviene: dalla Via Lazio n.14 (piano terra) sul vano scala centrale che serve gli appartamenti ai vari piani; da Via Liccardi n.21 (piano terzo) sullo stesso vano scala comune.

- Immobile 1: appartamento per civile abitazione costituito dall’intero piano terzo del sopradescritto fabbricato oltre la pertinenza di una porzione del sottotetto, con

accessi autonomi dal vano scala comune.

- Immobile 2: Locale posto a piano terra con accesso dal civico n.18 della Via Lazio. Utilizzato come attività di laboratorio e vendita a dettaglio di abbigliamento;

I dati catastali risultano conformi rispetto allo stato attuale, per un duplice aspetto.

**4.2 - quesito 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”*;

Gli immobili, foglio n.37 mappali nn.3368 sub 1 e sub 10, risultano in proprietà ai tre debitori pari a 1/3 ciascuno (mamma e tre figlie). Non risultano altri intestatari aventi diritti in comproprietà. In merito al regime patrimoniale, all'epoca dell'acquisto degli immobili i tre debitori esecutati risultavano coniugati in regime di comunione legale. Oggi una dell'esecutata risulta vedova.

**4.3 - quesito c)** *“accerti l'esatta provenienza, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento”*.

Gli immobili, foglio n.37 mappali nn.3368 sub 1 e sub 10, risultano provenire ai debitori, pari a una quota di 1/3 ciascuno, con atto di compravendita del 05/05/1987 a rogito del notaio Francesco Polizzano di Nicosia, rep. n. 26239, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna il 23/05/1987 ai nn. 3879/3439 e registrato a Nicosia il 22/05/1987 al n.563.

**4.4 – quesito d)** *“precisi, se del caso, l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la*

*documentazione mancante”*

La documentazione prodotta è risultata completa al fine di procedere allo specifico accertamento.

**4.5 – quesito 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;*

Gli immobili, interessati nella presente esecuzione immobiliare, risultano regolarmente censiti in catasto: foglio n.37 part.IIa n.3368 sub 1 per il locale laboratorio per abbigliamento; part.IIa 3368 sub 10 per l'appartamento.

Alla data del sopralluogo i suddetti immobili risultano conformi ai dati catastali e alle planimetrie catastali.

**4.6 quesito 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”;*

Risultano nell'ultimo ventennio le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo con Atto Pubblico a rogito dal notaio MESSINA LAURA del 03/10/2005 Rep.n.30532/5764 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 11/10/2005 al n. 3172 del Registro Generale ed al n. 11203 del Registro Particolare, a **favore** della BANCA CARIGE s.p.a. Cassa di Risparmio di Genova ed Imperia con sede a Genova.

- ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

del Tribunale di Nicosia n.241 del 12/02/2013, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 17/05/2013 al n. 4447 del Registro Generale ed al n. 266 del Registro Particolare, a **favore** della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO LA RISCOSSA DI REGALBUTO S.C. con sede a Regalbuto.

- TRASCRIZIONE ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del Tribunale di Enna n.810 del 20/09/2013, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 08/10/2013 al n. 7811 del Registro Generale ed al n. 5560 del Registro Particolare, a **favore** della BANCA CARIGE ITALIA s.p.a. con sede a Genova.

- TRASCRIZIONE ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del Tribunale di Enna n.717 del 23/05/2013, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 13/06/2014 al n. 4655 del Registro Generale ed al n. 3891 del Registro Particolare, a **favore** della BANCA CARIGE ITALIA s.p.a. con sede a Genova.

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

Dalla consultazione dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Troina è emerso che l'intero fabbricato censito con la particella n.3368 del foglio n.37 ricade in zona “B”.

**4.8 quesito 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 se in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative e sanzionatorie”*

Risulta accertata la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica-edilizia

In particolare gli immobili, oggetto di esecuzione immobiliare, censiti con le particelle n.3368 sub 1 e 3368 sub 10, facenti parte del più ampio fabbricato individuato con al particella n.3368 risulta edificato con Concessione Edilizia n. 4072/101/78 del 23/10/1978 e successiva comunicazione per opere interne del 09/0/1987; Nulla Osta del Genio Civile di Enna nn. 2303 e 1716 del 21/03/1977 e 27/05/1978.

Il Comune di Troina ha rilasciato, per i sopradetti immobili, il certificato di abitabilità in data 26/07/2005, mentre il Genio Civile di Enna ha rilasciato il Certificato di Conformità strutturale in data 25/01/1986 [Si allegano in copia alla presente].

**4.9 – quesito 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”*

L’immobile n.1, foglio n.37 mappale n.3368 sub 10 - appartamento, risulta come residenza di due degli esecutati,

L’immobile - foglio n.37 mappale n.3368 sub 2, risulta utilizzato come attività di laboratorio e vendita a dettaglio di abbigliamento da uno degli esecutati.

**4.10 – quesito 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, etc.)”*

Immobile n.1- Appartamento ubicato al terzo piano facente parte del più ampio fabbricato con accessi dalla via Lazio n.14 e dalla via Liccardi n.21 di Troina, il quale appartamento, rispetto alla seconda via, si trova al piano terra.

L'appartamento, costituito da 7 vani, risulta composto da una cucina; da quattro camere; da una sala pranzo; da un ampio salotto-ingresso; da due w.c. e da due ripostigli, il tutto servito da un ampio disimpegno centrale, il tutto avente una superficie netta complessiva di circa 180 mq oltre 35 mq di ballatoi.

I locali al suo interno risultano del tutto rifiniti con pavimenti in marmette, pareti con carte da parati, infissi in alluminio anodizzato color bronzo (anni 80) e avvolgibili. Le porte interne sono in legno massello, impianto elettrico sottotraccia e impianto riscaldamento autonomo con elementi radianti in ghisa e caldaia a metano.

Le condizioni generali risultano in un perfetto stato di manutenzione.

A servizio dell'appartamento risulta un sottotetto con accesso autonomo dalla scala condominiale posto al piano superiore (piano quarto rispetto alla via Lazio e primo rispetto a via Liccardi), costituito da tre vani, aventi altezza variabile tra 0.50 a 2.45 m, adibiti a locale serbatoi idrici e locale di sgombero.

Immobile n.2- Locale ubicato al piano terra facente parte del più ampio fabbricato con accesso autonomo dalla via Lazio n.18. Il locale, costituito da unico vano e annesso w.c., risulta adibito a laboratorio di sartoria e vendita a dettaglio di abbigliamento, internamente rifinito in tutto le sue parti con pavimento in gres e vetrata d'ingresso in ferro con ulteriore saracinesca.

Il prospetto esterno dell'intero edificio risulta allo stato rustico.

Il fabbricato risulta in epoca di costruzione del 1978.

**4.11 – quesito 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”*

Si procede ad un’analisi dettagliata e stima del bene oggetto di studio.

Premesso che, per l’individuazione del criterio di stima è stata fatta la seguente considerazione: il criterio del "più probabile valore di mercato", appare, il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell’offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico. Si tralascia quest’ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi in quanto i dati disponibili sono pochi e di scarsa attendibilità.

Si reputa di adottare il metodo di stima del confronto, basandosi sui beni similari offerti dal mercato attuale, pertanto il valore finale dell’immobile viene calcolato con il sistema della comparazione mentre la valutazione viene eseguita in base al più probabile valore di mercato riferito all’attualità, tenute presenti le caratteristiche peculiari della zona, per unità immobiliari aventi consistenza, ubicazione, tipologia, distribuzione degli ambienti, stato di manutenzione e conservazione simili all’immobile in esame.

In merito all’unità di riferimento si considera:

- per fabbricati: *Superficie commerciale (mq)*, costituita dalla superficie interna dei vani, oltre la quota di superficie occupata dai muri interni ed esterni perimetrali.

Si reputa congruo attribuire agli immobili il seguente valore unitario:

- Appartamento per civile abitazione: € 1.400,00 / mq;

- Locale adibito a laboratorio (Piano Terra): € 1.000,00 / mq;
- Ballatoi, si considera 1/10 dell'appartamento € 140,00 / mq;
- Locali di pertinenza posti al sottotetto € 200,00 / mq;

Al fine della valutazione economica degli immobili pignorati, inizialmente si considerano due unità, così distinti:

#### IMMOBILE 1

Costituito dall'appartamento sito al terzo piano di via Lazio n.14 e dai locali pertinenti posti al sottotetto (quarto piano) del più ampio fabbricato. Detto bene risulta essere posizionato anche al Piano Terra rispetto alla via parallela Liccardi n.21, censito in catasto con una unica particella n.3368 sub 10 del foglio 37 di consistenza catastale 10 vani, categoria A/2 di classe 2°, avente:

- superficie commerciale pari a 206 mq per l'appartamento;
- ballatoi pari a 35 mq;
- locali pertinenti al piano sottotetto pari a 60 mq.

BENE	UNITÀ di riferimento	Valore U.	Valore Totale
Appartamento per civile abitazione	Superficie commerciale 206 mq	€ 1.400/mq	€ 288.400,00
Ballatoi	Superficie commerciale mq 35	€ 140/mq	€ 4.900,00
Pertinenza al sottotetto	Superficie commerciale mq 60,00	€ 200/mq	€ 12.000,00
<b>TOTALE STIMATO IMMOBILE 1</b>			<b>€ 305.300,00</b>

#### IMMOBILE 2

Costituito dal locale sito al piano terra di via Lazio n.18. Detto bene, censito in catasto con la particella n.3368 sub 1 del foglio 37, di consistenza catastale 41 mq, ha una superficie commerciale 48 mq.

BENE	UNITÀ di riferimento	Valore U.	Valore Totale
Locale posto piano terra	Superficie commerciale 48 mq	€ 1.000/mq	€ 48.000,00
<b>TOTALE STIMATO IMMOBILE 2</b>			<b>€ 48.000,00</b>

#### **TOTALE**

	immobile 1	€ 305.300,00
	immobile 2	€ 48.000,00
	<b>SOMMANO</b>	<b>€ 353.300,00</b>

Detta valutazione tiene conto delle ottime caratteristiche di rifiniture interne degli ambienti, nonché dell'ubicazione degli immobili nel contesto urbano, risultando abbastanza appetibile per il mercato immobiliare.

**4.12 quesito 1)** *“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”*

Relativamente alle operazioni di vendita si evidenzia che i beni pignorati ( part. 3368 sub 1 e part.3368 sub 10) sono catastalmente e nei fatti distinti, pertanto si possono vendere anche separatamente. Il sottotetto può essere usato solo come pertinenza dell'appartamento e quindi indivisibile dall'appartamento.

A parere del sottoscritto una vendita più razionale risulterebbe procedendo con un frazionamento dell'appartamento. Di fatti l'appartamento di superficie lorda 206 mq e netta 180 mq, risulta abbastanza ampio e poco appetibile per una destinazione residenziale. Il frazionamento dell'appartamento, che nei fatti risulta di semplice attuazione e con modesti lavori edili da realizzare, comporterebbe sicuramente la possibilità di una vendita più facile, attribuendo il 50% della pertinenza del sottotetto ai

due appartamenti.

Pertanto la vendita degli immobili può avvenire in più lotti e secondo due ipotesi sotto esplicitate.

<b><u>IPOTESI N.1</u></b>			
	<b>Bene</b>	<b>Estensione</b>	<b>Valore</b>
<b>LOTTO N.1</b>	Appartamento per civile abitazione nella sua interezza e consistenza compreso la pertinenza al sottotetto <i>foglio n.37 part.lla 3368 sub 10</i> <i>Via Lazio 14 – Via Liccardi 21</i>	Superficie commerciale mq 206	€ 305.300,00
<b>LOTTO N.2</b>	Locale a piano terra destinato a laboratorio <i>foglio n.37 part.lla 3368 sub 1</i>	Superficie commerciale mq 48	€ 48.000,00

<b><u>IPOTESI N.2</u></b>			
	<b>Bene</b>	<b>Estensione</b>	<b>Valore</b>
<b>LOTTO N.1</b>	<b>Appartamento “A”</b> Quota dell'appartamento originario compreso il 50% della pertinenza al sottotetto <i>Via Lazio 14 – Via Liccardi 21</i>	Superficie commerciale mq 103 con 180 mq di superficie netta	€ 152.650,00
<b>LOTTO N.2</b>	<b>Appartamento “B”</b> Quota dell'appartamento originario compreso il 50% della pertinenza al sottotetto <i>Via Lazio 14 – Via Liccardi 21</i>	Superficie commerciale mq 103 con 180 mq di superficie netta	€ 152.650,00
<b>LOTTO N.3</b>	Locale a piano terra destinato a laboratorio <i>foglio n.37 part.lla 3368 sub 1</i>	Superficie commerciale mq 48	€ 48.000,00

L'ipotesi n.2 trova schema realizzativo nell'allegata planimetria “Ipotesi di frazionamento”:

Per la stima degli oneri destinati ad eventuali opere edili da eseguire necessari al frazionamento dell'appartamento, tenendo conto dei prezzi elementari riportati nel

prezzario della Regione Sicilia 2013 ad oggi vigente, quindi si ha:

- Realizzazione di una parete intonacata delle dimensioni 3.45x3.00;
- Realizzazione di una seconda porta d'ingresso d'appartamento;
- Adeguamento degli impianti tecnologici esistenti (elettrico, idrico e termico) al fine del funzionamento autonomo delle due unità immobiliari da creare.
- Opere accessorie al fine di rendere funzionali le due unità immobiliari autonomamente;
- Oneri tecnici per la predisposizione del progetto di frazionamento urbanistico e catastale dell'unità immobiliare

Il costo stimato per detti lavori edili ed oneri tecnici ammonta complessivamente in circa € 4.000,00

**4.13 - quesito m)** *“alleggi 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”*

A corredo della presente, si allega idonea documentazione fotografica

**4.14 - quesito 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”*

L'immobile risulta intestato interamente ai tre debitori, pari ad una quota di 1/3 ciascuno.

**4.15 - quesito 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”*

Non si tratta di fabbricati soggetti a pagamento ad IVA.

**4.16 - quesito 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”*

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano corretti, il pignoramento ha colpito le quote spettanti ai debitori eseguiti.

**4.17 - quesito 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”.*

Sono stati redatti dal sottoscritto i certificati di prestazione energetica secondo la normativa vigente e trasmessi, come per norma, al Catasto Regionale dell'Energia per la Sicilia.

- APE per l'appartamento, ID n. 181825 del 06/10/2014, classe energetica “G” con prestazione energetica globale risultante pari a 408.8 kWh/m<sup>2</sup>\*anno.
- APE per il locale adibito ad attività laboratorio e commerciale, ID n.181826

del 06/10/2014, classe energetica “G” con prestazione energetica globale risultante pari a 79.598 kWh/m<sup>3</sup>\*anno, come da certificati allegati.

## **5 Conclusioni.**

Nel ringraziare la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento se dovesse necessitare.

Dallo studio dei fascicoli emerge che i beni pignorati consistono:

1. Appartamento per civile abitazione ubicato al terzo piano facente parte del più ampio fabbricato con accessi dalla via Lazio n.14 e dalla via Liccardi n.21 di Troina, il quale appartamento, rispetto alla prima via si trova al piano terzo, mentre rispetto alla seconda via al piano terra. A detto appartamento risulta attribuita una pertinenza situata al piano superiore (sottotetto facente parte del più ampio fabbricato). Nel complesso l’immobile risulta censito in catasto con una unica particella n.3368 sub 10 del foglio 37 di consistenza catastale 10 vani, categoria A/2 di classe 2°, avente una superficie lorda di 206 mq per l’appartamento, oltre 34.50 mq di ballatoi e 60 mq per i locali pertinenti al piano sottotetto.
2. Locale ubicato al piano terra facente parte del più ampio fabbricato con accesso autonomo dalla via Lazio n.18, costituito da unico vano con annesso w.c., adibito a laboratorio di sartoria e vendita a dettaglio di abbigliamento. Detto bene, censito in catasto con la particella n.3368 sub 1 del foglio 37, di consistenza catastale 41 mq, ha una superficie lorda 48 mq.

Gli immobili, oggetto di esecuzione immobiliare, facenti parte del più ampio

fabbricato individuato con al particella n.3368 risultano conforme alle norme urbanistica-edilizia, Concessione Edilizia n. 4072/101/78 del 23/10/1978 e successiva comunicazione per opere interne del 09/0/1987; Nulla Osta del Genio Civile di Enna nn. 2303 e 1716 del 21/03/1977 e 27/05/1978.

Le unità immobiliari risultano complete e rifinite in tutto le sue parti, completi di impianti, infissi interni ed esterni. La qualità delle rifiniture, tenuto conto dell'epoca di costruzione, risulta medio-alta ed in perfetto stato di manutenzione. Il prospetto esterno risulta realizzato con struttura in c.a. a vista e tamponatura esterna con mattoni in laterizi a faccia vista, quindi in assenza di intonaco esterno.

Da una valutazione di mercato gli immobili, oggetto della causa civile n. 99/2013 riunita con 59/2014 R.G. Es. su Tribunale di Enna e promossa da BANCA CARIGE ITALIA s.p.a., censiti in catasto con le particelle nn.3368 sub 10 e 3368 sub 1 del foglio 37, il più probabile valore di mercato risulta determinato secondo il seguente prospetto:

<b>UNITÀ IMMOBILIARE N.1</b>			
<b>BENE</b>	<b>UNITÀ di riferimento</b>	<b>Valore U.</b>	<b>Valore Totale</b>
Appartamento per civile abitazione	Superficie commerciale 206 mq	€ 1.400/mq	€ 288.400,00
Ballatoi	Superficie commerciale mq 35	€ 140/mq	€ 4.900,00
Pertinenza al sottotetto	Superficie commerciale mq 60,00	€ 200/mq	€ 12.000,00
<b>TOTALE STIMATO IMMOBILE 1</b>			<b>€ 305.300,00</b>
<b>UNITÀ IMMOBILIARE N.2</b>			
Locale posto piano terra	Superficie commerciale 48 mq	€ 1.000/mq	€ 48.000,00
<b>TOTALE STIMATO IMMOBILE 2</b>			<b>€ 48.000,00</b>
<b>SOMMANO</b>			<b>€ 353.300,00</b>

A parere del sottoscritto una vendita più razionale risulterebbe procedendo con un frazionamento dell'appartamento. Di fatti l'appartamento di superficie lorda 206 mq e netta 180 mq, risulta abbastanza ampio e poco appetibile per una destinazione residenziale. Il frazionamento dell'appartamento risulta di semplice attuazione e con

modesti lavori edili da realizzare, considerato inoltre che detti costi saranno sicuramente compensati dalla possibilità di una più facile vendita.

L'ipotesi trova schema realizzativo nell'allegata planimetria "Ipotesi di frazionamento", con un costo stimato per detti lavori di circa € 4.000,00, secondo il seguente schema:

<b><u>IPOTESI N.2</u></b>			
	<b>Bene</b>	<b>Estensione</b>	<b>Valore</b>
<b>LOTTO N.1</b>	<b>Appartamento "A"</b> Quota dell'appartamento originario compreso il 50% della pertinenza al sottotetto <i>Via Lazio 14 – Via Liccardi 21</i>	Superficie commerciale mq 103 con 180 mq di superficie netta	€ 152.650,00
<b>LOTTO N.2</b>	<b>Appartamento "B"</b> Quota dell'appartamento originario compreso il 50% della pertinenza al sottotetto <i>Via Lazio 14 – Via Liccardi 21</i>	Superficie commerciale mq 103 con 180 mq di superficie netta	€ 152.650,00
<b>LOTTO N.3</b>	Locale a piano terra destinato a laboratorio <i>foglio n.37 part.lla 3368 sub 1</i>	Superficie commerciale mq 48	€ 48.000,00

Sono stati redatti dal sottoscritto i certificati di prestazione energetica (APE) secondo la normativa vigente e trasmessi, come per norma, al Catasto Regionale dell'Energia per la Sicilia, per l'appartamento per il locale a piano terra adibito a laboratorio e attività commerciale, rispettivamente:

- ID n. 181825 del 06/10/2014, classe energetica "G" con prestazione energetica globale risultante pari a 408.8 kWh/m<sup>2</sup>\*anno.
- ID n. 181826 del 06/10/2014, classe energetica "G" con prestazione energetica globale risultante pari a 79.598 kWh/m<sup>3</sup>\*anno.

come da certificati allegati.

Fanno parte integrante della presente: Verbale di sopralluogo; stralcio catastale; planimetrie fabbricato; rilievo fotografico; visure catastali; copia certificato conformità strutturale e certificato di abitabilità; planimetria ipotesi di frazionamento appartamento.

Nicosia, lì 06 ottobre 2014

IL CTU

*Dr. Ing. Pietro FARINELLA*

**ALLEGATO – RILIEVO FOTOGRAFICO**



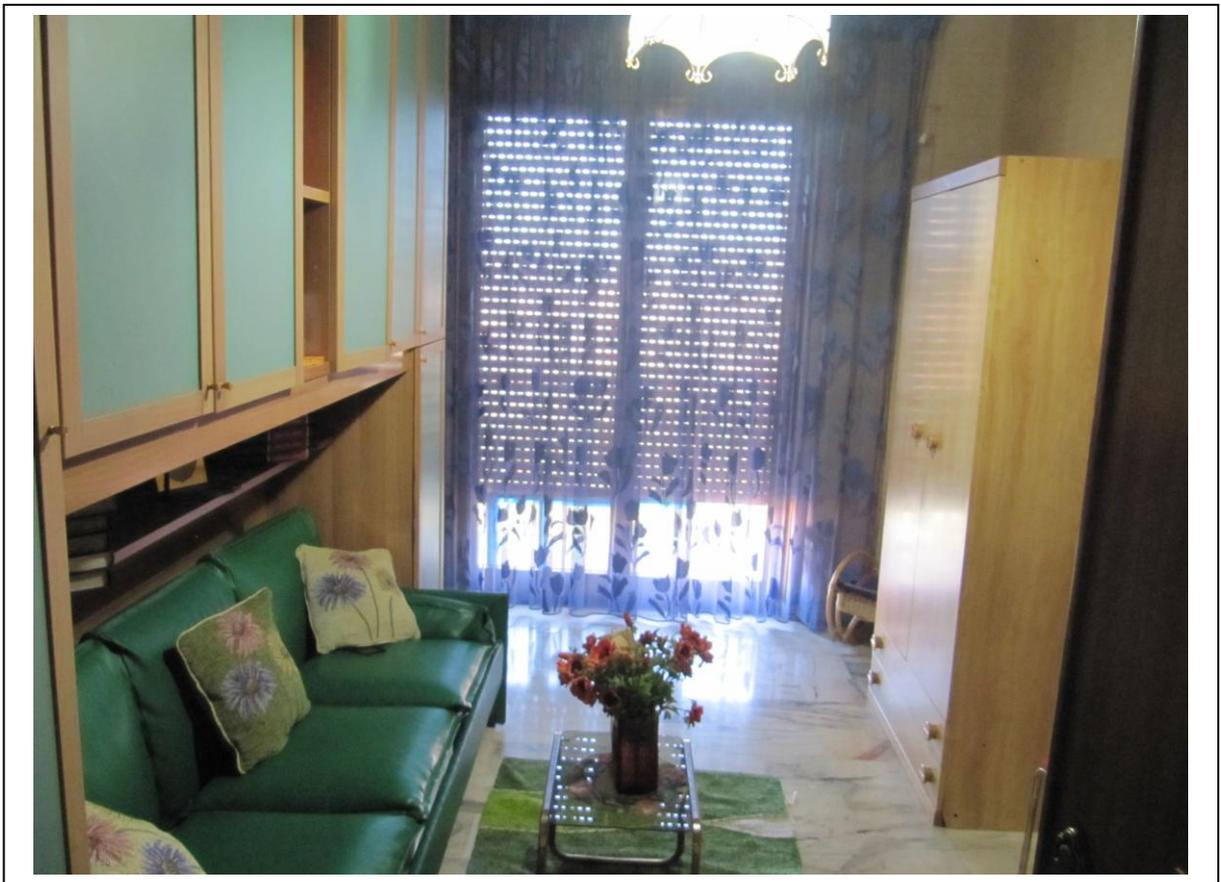


Interno appartamento - Part.IIa 3368 sub 10 del foglio 37





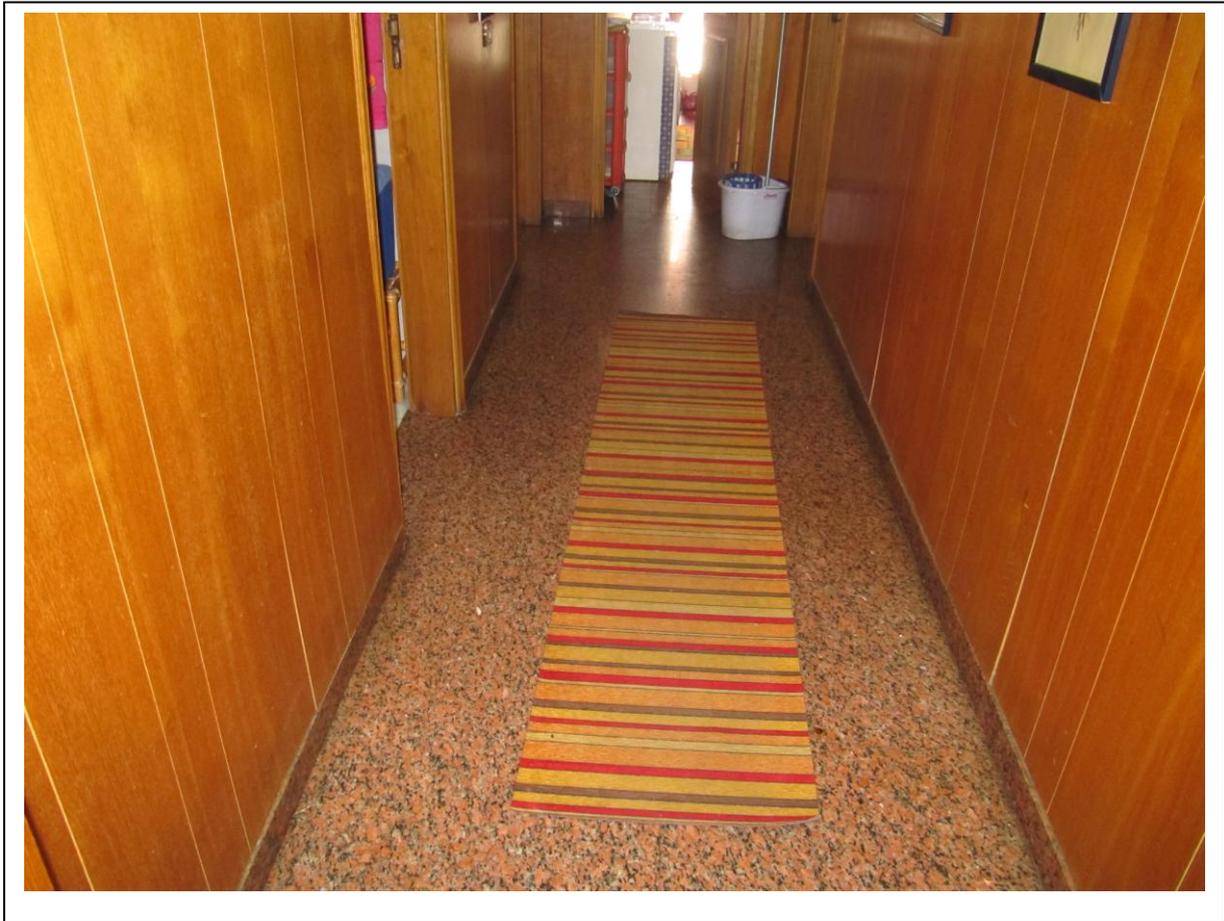
Interno appartamento - Part.IIa 3368 sub 10 del foglio 37



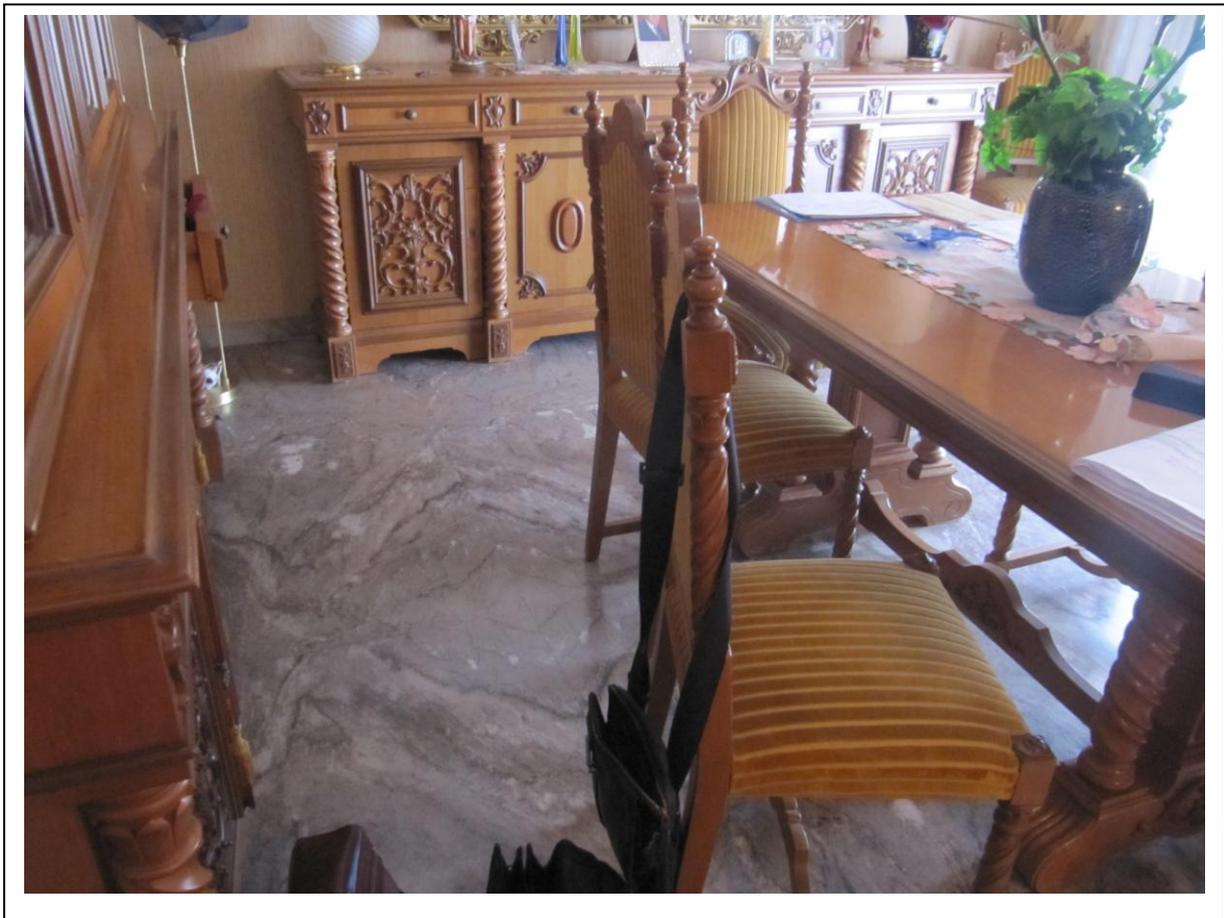


Interno appartamento - Part.IIa 3368 sub 10 del foglio 37





Interno appartamento - Part.lla 3368 sub 10 del foglio 37



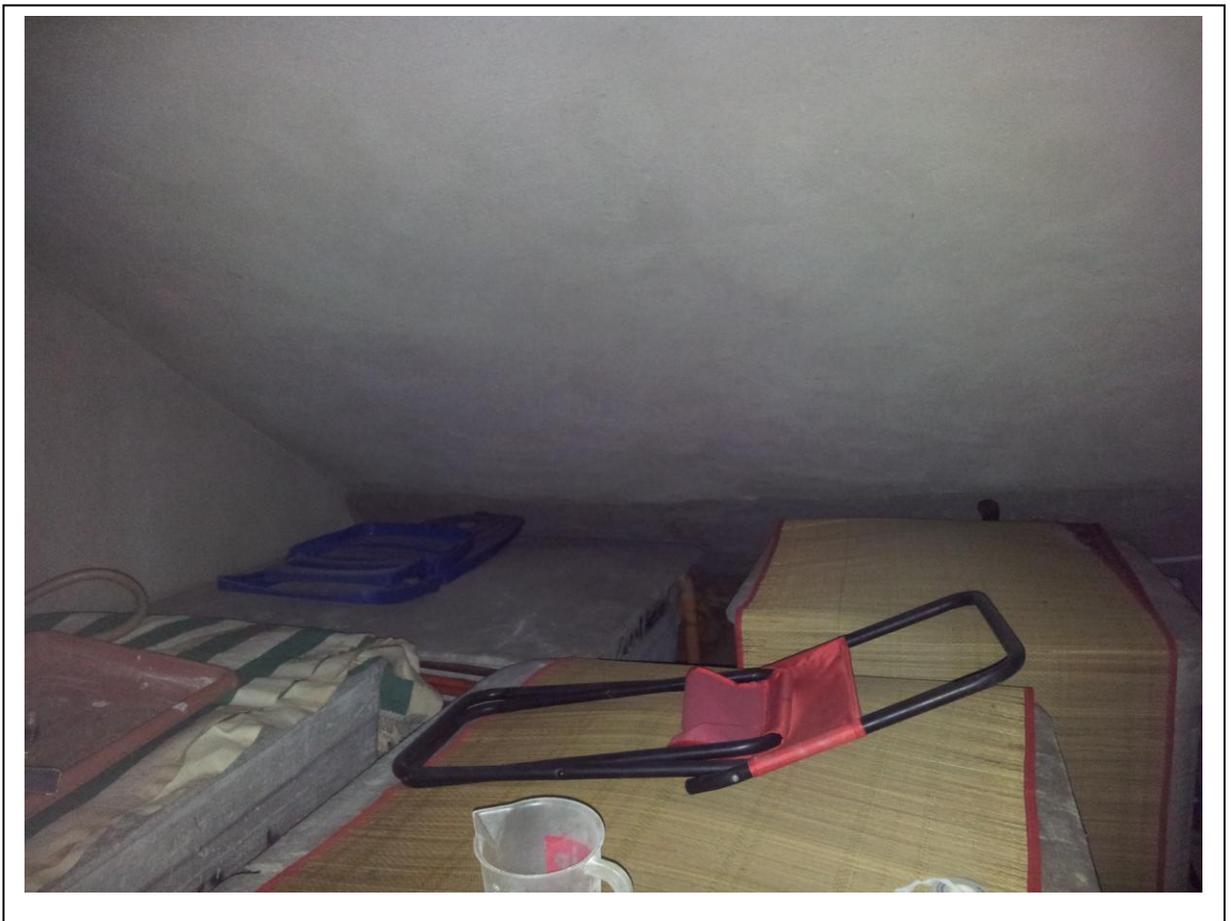


Interno locale - Part.lla 3368 sub 1 del foglio 37





Interno soffitta - Part.lla 3368 sub 10 del foglio 37



**ORTOFOTO**



