





fissata per il 23.01.2019, dando anche largo tempo alle parti di poter esaminare la stessa consulenza.

## **2. MANDATO**

Con il Mod. D3, relativo alle nuove norme per i periti incaricati di stima, 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;

l) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando la 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) 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 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) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale più comune (tiff e/o jpg) secondo le allegare "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 del decreto legislativo del 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche ed integrazioni;*

*r) riferisca sull'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

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

### **3. OPERAZIONI PRELIMINARI DI CONSULENZA**

Lo scrivente C.T.U. dopo aver acquisito il fascicolo di parte contenente la documentazione ipo-catastale e copia dell'atto di pignoramento immobiliare, ha esaminato in una prima fase istruttoria i documenti e gli atti contenuti nel fascicolo di parte precedente. Dalla lettura



- per la parte procedente, nessuno era presente alle operazioni peritali,
- per i debitori, è presente la sola debitrice che ha permesso al CTU di accedere all'interno degli immobili oggetto di pignoramento acquisendone opportuno rilievo fotografico e misure metriche.

Lo scrivente dopo aver messo a conoscenza la debitrice esecutata sul mandato ricevuto e sui quesiti posti dal Giudice Esecutore, ha chiesto alla stessa di poter essere accompagnato all'interno degli immobili oggetto del presente procedimento in modo da poterne prendere visione, svolgere i rilievi ed acquisire le informazioni utili per lo svolgimento del mandato ricevuto; la debitrice accogliendo detta richiesta, ha dato piena disponibilità allo stesso C.T.U., accompagnandolo all'interno degli immobili interessati, permettendo la visione ed il libero accesso agli stessi, potendo acquisire durante il sopralluogo delle misure metriche solo di verifica e di confronto con la documentazione acquisita presso il comune di Troina e l'Agenzia delle Entrate di Enna oltre ad opportuno rilievo fotografico.

Alle ore 12,00 erano terminate le operazioni peritali provvedendo lo scrivente alla redazione, lettura e sottoscrizione di opportuno verbale di sopralluogo insieme alla stessa debitrice (*ALLEGATO N. 1 – Verbale di sopralluogo*).

## **5 CRITERI DI STIMA.**

Gli immobili sono stati valutati mediante il metodo di stima *sintetico-comparativo*, a seguito di accertamenti effettuati ed informazioni assunte presso tecnici ed operatori locali, circa la compravendita di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da valutare, dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrata, tenendo conto dello stato degli immobili, dell'accesso agli stessi, esposizione del loro stato attuale e dalla ricerca di immobili simili a quello oggetto di stima, di eventuali vincoli, divisioni e quote cedibili che rientrano in una possibile compravendita. Inoltre in detta stima si è tenuto conto dell'anno di realizzazione dello stato dell'immobile e del mantenimento dello stesso, dello stato di manutenzione e finiture nello stabile su cui esso sorge.

## **6. REDAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.**

**6.1 Risposta al 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".

**DESCRIZIONE E DATI CATASTALI**

**Imm. 1** – Appartamento posto al piano primo sito nella parte periferica del centro urbano del Comune di Troina alla Via Lombardia n. 14 (ex Via Nuova Formazione), censito al N.C.E.U. al Foglio 39:

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO									
Sez	Fog.	Partic.	Sub.	Zon.	Cens.	Micro	Cat.	Classe	Consis.	Superficie Catastale	Rendita
-	39	127	4	-	-	-	A/2	2	5,5 vani	Totale: 108 m <sup>2</sup> scoperte: 106 m <sup>2</sup> Totale aree scoperte: 106 m <sup>2</sup>	€ 289,73

**Imm. 2** – Garage posto al piano terra del complesso edilizio sito nella parte periferica del centro urbano del Comune di Troina alla Via Lombardia n. 18 (ex Via Nuova Formazione), censito al N.C.E.U. al Foglio 39:

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO									
Sez	Fog.	Partic.	Sub.	Zon.	Cens.	Micro	Cat.	Classe	Consis.	Superficie Catastale	Rendita
-	39	127	3	-	-	-	C/6	4	43 mq.	Totale: 52 m <sup>2</sup>	€ 133,25

Detti immobili fanno parte di un complesso edilizio di case bifamiliari tutte affiancate tra loro, su tre elevazioni di cui il piano terra che è un seminterrato e gli altri due fuori terra oltre al sottotetto non abitabile; il piano terra è destinato a due locali garage e all'accesso mediante scala comune altri due piani in elevazione ubicati rispettivamente al piano primo e piano secondo dell'immobile. Il fabbricato confina con la strada pubblica di Via Lombardia (una volta nominata via Nuova Formazione), lateralmente con fabbricati simili sia nella tipologia



costruttiva che nell'elevazione, mentre nella parte retrostante con cortile, che separa lo stesso fabbricato con il muro di contenimento della via Toscana, quest'ultima a quota superiore rispetto al cortile stesso. Si evidenzia che il cortile esterno è di utilizzo del piano primo per la parte prospiciente al corpo di fabbrica, come pure per gli fabbricati affianco se pur collegati tra loro tenuto conto che dalle ricerche agli atti risulta un'unica particella retrostante a tutti i fabbricati, individuata al N.C.T. foglio 39 particella 129 intestato al proprietario che vendette il terreno al costruttore di detti edifici (sicuramente per un aggiornamento mancante presso l'Agenzia delle Entrate), ma che nella pratica ciascuno utilizza la parte prospettata al proprio fabbricato.

Dal sopralluogo svolto e dal confronto con i certificati agli atti, nessuna irregolarità è stata rinvenuta, se non quella sulla definizione della via, essendo rispetto all'atto di pignoramento oggi definite la via di monte via Toscana e quella di valle di valle allo stesso immobile Via Lombardia e non più come Nuova Formazione.

**6.2 Risposta al 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 elencati sopra sono tutti di proprietà delle parti esegutate (le cui generalità riportate in separato foglio nell'**ALLEGATO N. 6 - Generalità ditta esegutata**) per una quota indivisa di 1/2 ciascuna ed in regime di comunione legale dei beni, se pur oggi gli stessi si trovano in condizione di separazione degli stessi beni.

**6.3 Risposta al quesito c):** *“accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;”*

Per quanto riguarda gli immobili sopra definiti come **Imm. 1** e **Imm. 2** la proprietà è pervenuta ai debitori esegutati per una quota indivisa pari a 1/2 ciascuno come di seguito:

- atto di compravendita del 02.10.1998, Rep. N. 10705/4327 notaio Cannizzo Marco trascritto il 05.10.1998 ai NN. 7213/6397, da potere della sigg. Sotera Giuseppe e Giugno Antonina, quest'ultimi avendo acquistato il terreno dove è stato realizzato il fabbricato dove sorge l'immobile, mediante, sia l'atto di compravendita del notaio Iuvara Maria del 07.01.1969 trascritto il 29.01.1969 ai NN. 3607/2986, sia dall'atto di compravendita del notaio Iuvara Maria del 09.06.1992 Rep. N. 28973 trascritto il 17.06.1992 in parte NN. 5048/4343 ed in parte NN. 5049/4343.

Quanto sopra la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

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

Per quanto riguarda la documentazione non si ha nessuna incompletezza, che possa determinare l'impossibilità di procedere.

**6.5 Risposta al quesito e):** "accerti se il/i beni/ 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";

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Enna, gli immobili individuati come *Imm. 1 e Imm. 2* risultano correttamente individuati catastalmente e quindi nessuna planimetria catastale deve essere corretta e redatta, avendo potuto constatare che lo stato dei luoghi corrisponde alle planimetrie catastali.

**6.6 Risposta al 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";

Dalla documentazione allegata agli atti, note di trascrizioni e d'iscrizioni ipotecarie, risultano nell'ultimo ventennio per gli immobili sopra definiti oggetti di esecuzione, le formalità di seguito riportate, da cancellare con il decreto di trasferimento:

- Iscrizione N. 7214/500 del 5.10.1998 nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo in notar Cannizzo Marco del 02/10/1998 Rep. N. 10706/4328, a favore del Banco di Roma S.p.a – con sede in Roma, nei confronti di entrambi gli esecutati, gravante sugli immobili definiti come *Imm. 1 e Imm. 2*.
- Trascrizione N. 1004/906 del 11.02.2002 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 18/01/2002 Rep. N. 1/2002, a favore del Banco di Roma S.p.a – con sede in Roma, nei confronti di entrambi gli esecutati, gravante sugli immobili definiti

come *Imm. 1 e Imm. 2*.

- **Iscrizione N. 4933/409 del 7.08.2018 ipoteca in rinnovazione** nascente dall'atto di concessione a garanzia di mutuo in notar Cannizzo Marco del 02/10/1998 Rep. N. 10706/4328 iscritta al NN. 7214/500 del 5.10.1998 nei confronti di entrambi gli esecutati, gravante sugli immobili definiti come *Imm. 1* e *Imm. 2*;
- **Trascrizione NN. 5930/5087 del 18.09.2018 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 24/07/2018 Rep. N. 708, funzionario UNEP Tribunale di Enna**, a favore di Unicredit S.p.a. con sede in Roma, nei confronti di entrambi gli esecutati.

Inoltre si evidenzia che sugli stessi immobili gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione N. 10023/1008 del 24.11.2011 atti giudiziari nascente da Decreto Ingiuntivo del 26.01.2011 Rep. 464/2011 Tribunale di Nicosia (En)** a favore di Banco di Credito Cooperativo La Riscossa di Regalbuto con sede in Regalbuto, nei confronti di entrambi gli esecutati, gravante sugli immobili definiti come *Imm. 1* e *Imm. 2*.

Lo scrivente previa ispezione ipotecaria può attestare che alla data della redazione della presente perizia non è stata rilevata in capo alla parte eseguita nessun'altra trascrizione.

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

Gli immobili oggetto del presente procedimento non sono dei fondi terrieri per cui è possibile definire il certificato di destinazione urbanistica.

Su detti immobili si può accertare che *Imm. 1* è un appartamento destinato a **civile abitazione**, mentre l'*Imm. 2* ha destinazione a **garage**, come identificato nelle visure catastali e nel rispetto del progetto approvato.

**6.8 Risposta al quesito h):** *"accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica - 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;*

Lo scrivente in data 14.11.2018 mediante PEC ha presentato al Comune di Troina, una richiesta di copie di progetti per gli immobili oggetto della presente esecuzione, potendo

risalire alla regolarità urbanistica degli stessi ed essere in grado di descrivere le diverse conformità o non conformità urbanistiche, ritirando lo stesso C.T.U. in data 21.11.2018 copie del progetto riguardano gli immobili oggetto del presente procedimento.

Il corpo di fabbrica in cui si hanno gli immobili individuati sopra come *Imm. 1* ed *Imm. 2*, è stato realizzato giusta **Concessione Edilizia del 15.07.1997 Pratica Edilizia N. 7681/27/97** rilasciata dal comune di Troina previa acquisizione di tutti i pareri propedeutici necessari, ai proprietari del fondo del terreno che hanno provveduto alla stessa realizzazione.

Sul corpo di fabbrica in cui sono ubicati i suddetti immobili, veniva rilasciato giusto N. O. del 19.06.1996 Prot. 6387 Gruppo 3/3 da parte del Genio Civile di Enna e successivo certificato di conformità N. 8921 del 01.03.2004 sulle opere strutturali.

Dal sopralluogo eseguito e dal confronto con le planimetrie del progetto ritirato lo scrivente ha evidenziato delle differenze urbanistiche rispetto al progetto presentato ed allora approvato e precisamente, una diversa distribuzione interna dei vani che compongono l'appartamento, compreso dell'accesso allo stesso dalla scala condominiale, diversità che ha determinato l'esclusivo utilizzo del cortile retrostante per i possessori del piano primo, coincidenti con i debitori esecutati; inoltre nel garage al piano terra nella parte in fondo è stato rilevato come si vede dall'**ALLEGATO N. 2 - Foto n. 22 - Rilievo fotografico**, un sopalco di divisione di tutta l'altezza dello stesso garage non riscontrando nessuna autorizzazione per lo stesso, oltre a riscontrare rispetto il progetto una lunghezza maggiore del vano garage, per avere realizzato la chiusura della parte retrostante spostata verso l'intercapedine.

Per le parti sopra riscontrate differenti rispetto al progetto presentato lo scrivente evidenzia che quanto riscontrato al piano primo nell'appartamento, le differenze interne sono del tipo irrilevante e non sono oggetto di sanatoria; per quanto riguarda il piano garage, il sopalco è un'opera realizzata in assenza di autorizzazione, dovendo essere rimossa e per questo motivo non conteggiata al fine delle superfici utili per la determinazione del valore dello stesso, come pure non si terrà conto della maggiore superficie di calpestio del vano garage, non conteggiando la superficie ricadente nella zona dell'intercapedine, opere interne che comunque devono essere ripristinate allo stato di progetto.

**6.9 Risposta al 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;"

Il sottoscritto C.T.U., in seguito al sopralluogo effettuato e come dichiarato dalla debitrice esecutata presente, constatando anche i luoghi, ha accertato che i beni oggetti della presente esecuzione sono occupati dalla famiglia dei debitori.

**6.10 Risposta al quesito i):** *“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.);”*

Gli immobili oggetto della presente esecuzione si trovano alla Via Lombardia ai margini del centro urbano del comune di Troina, su un corpo di fabbrica destinato ad abitazione bifamiliare con i rispettivi garage, inserito in un complesso costruttivo di fabbricati simili e precisamente di corpi di fabbrica bifamiliari su tre elevazioni, realizzati in torno al 1998 con struttura portante in cemento armato e solai in latero-cemento. Le parti comuni del corpo di fabbrica sono caratterizzate nella scala interna (da collegamento alle parti abitative in elevazione, rifinita con rivestimento in marmo quali pedate ed alzate e coloritura particolare delle pareti) e le parti esterne quali copertura e prospetti (quest'ultimi non rifiniti mancanti di intonaco e coloritura finale). Il corpo di fabbrica dove ricadono gli immobili confina nel prospetto principale con la via Lombardia in entrambi i lati con altri fabbricati simili, mentre nella parte retrostante con il muro di contenimento della via Toscana, separato da questo mediante uno spazio esterno calpestabile.

**Descrizione dell'Imm. 1.** Appartamento ai fini abitativi posto al piano primo del corpo di fabbrica bifamiliare con accesso dalla via Lombardia n. 14, identificato al foglio 39 part. 127 sub. 4, categoria A/2, classe 2, vani 5,5, superficie totale circa mq. 108, superficie totale aree scoperte mq. 106 e rendita € 289,73. L'immobile al piano primo, è raggiunto mediante la scala condominiale che permette di collegare anche l'unità immobiliare posta al piano superiore.

L'appartamento ubicato al piano primo oggetto di stima ha una superficie calpestabile di circa mq. 100,00 oltre alla superficie dei due balconi lungo il prospetto principale di circa mq. 6,40 e dello spazio esterno retrostante di circa mq. 33,00 che separa il corpo di fabbrica con il muro di contenimento della via Toscana. All'interno i vani presenti hanno altezza utile di mt. 2,90 e



sono caratterizzati da: un ingresso/soggiorno, la cucina, due camere da letto, un bagno comprendendo anche la lavanderia, un wc non rifinito ed un ripostiglio. Gli ambienti a meno del wc che è stato riscontrato non rifinito nelle finiture finali quali piastrelle e coloritura, come pure mancante dei servizi, tutti gli altri ambienti sono ultimati, con materiali di ottima rifinitura, riscontrando pavimenti in gres porcellanato, come pure le pitture del tipo lavorato e con diverse tinte. Tutti gli ambienti sono dotati di luce ed aerazione del tipo naturale mediante aperture, dei servizi e di opportuno impianto di riscaldamento mediante caldaia ed elementi riscaldanti a parete in alluminio oltre ad una stufa a legna posta nel soggiorno; le aperture sono del tipo in alluminio color legno. Si evidenzia l'ottimo stato dell'immobile, non riscontrando lesioni o distaccamento della pittura, determinato da un ottimo mantenimento ed anche dalla recente realizzazione. (*ALLEGATO N. 2 - Foto da n. 1 a n. 21*).

**Descrizione dell'Imm. 2.** Garage collocato al piano seminterrato del complesso edilizio ubicato alla via Lombardia n. 18, identificato al foglio 39 part. 127 sub. 3, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 43,00 e rendita € 133,25. L'ingresso all'interno con i mezzi avviene mediante accesso diretto dalla via Lombardia quest'ultima di notevole larghezza permettendo il facile accesso, la cui larghezza interna è di mt. 4,20 ed una profondità reale di mt. 12,40 (se pur la parte ammissibile urbanisticamente è di mt. 10,40). Internamente detto garage ha un'altezza di circa mt. 4,30 riscontrando una porzione soppalcata quest'ultima da rinvove visto l'assenza di autorizzazione. Anch'esso è completamente rifinito nelle sue parti con intonaci e coloriture per quanto riguarda le pareti, la pavimentazione in gres ed apertura esterna mediante saracinesca. L'immobile è dotato d'impianto elettrico quale illuminazione e prese. (*ALLEGATO N. 2 - Foto da n. 1 a n. 4 e n. 22*).

**6.11 Risposta al 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, oltre che del costo dell'eventuale sanatoria;"

Considerate ed esaminate le caratteristiche degli immobili descritti al paragrafo precedente, fissato il criterio di stima (*par. 5*), nel presente paragrafo si procede alla valutazione delle unità immobiliari in argomento per le quali si è fatto riferimento a valori di mercato per immobili similari, all'ubicazione, allo stato in cui si trovano, al tipo di utilizzo attuale che, trattandosi di fabbricati è determinato dalla propria destinazione d'uso e stato di rifinitura,

dalla valutazione presso Agenti Immobiliari nel settore e dalle valutazioni presso gli osservatori del mercato immobiliare pubblicato dall'Agenzia delle Entrate.

Alla luce delle indagini effettuate, sui dati acquisiti dai sopralluoghi attuati e sulla documentazione desunta, si è dato un valore per *superficie utile*.

**Imm. 1, "appartamento"** identificato al N.C.E.U. del Comune di Troina al **Foglio 39, part. 127 sub. 4**, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie totale mq. 108, superficie totale aree scoperte 106 mq. rendita € 289,73 **sito alla Via Lombardia n. 14:**

Superficie utile appartamento	
mq. 100,00 x €/mq. 900,00	= € 90.000,00
Superficie utile balconi e cortile retrostante	
mq. 40,00 x €/mq. 650,00	= € 26.000,00
<b>Valore complessivo appartamento, balconi e cortile retrostante</b>	<b>= € 116.000,00</b>

**Imm. 2, "garage"** identificato al N.C.E.U. del Comune di Troina al **Foglio 39, part. 127 sub. 3**, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 43, rendita € 133,25 **sito alla Via Lombardia n. 18:**

Superficie utile regolare mq. 44,00 x €/mq. 400,00	= € 17.600,00
<b>Valore complessivo garage</b>	<b>= € 17.600,00</b>

Nel valore del vano garage si è tenuto conto della superficie urbanisticamente corretta, come pure il valore determinato non tiene conto del soppalcalo esistente che per la regolarità urbanistica nel rispetto del progetto deve essere dismesso; nel valore dell'appartamento si è tenuto conto del servizio non rifinito.

I valori stabiliti in detta valutazione, sono stati accertati dallo scrivente sia con il confronto con gli operatori nel settore immobiliare dei luoghi, sia nel rispetto dei valori tabellari dedotti dall'OMI (osservatorio del mercato immobiliare) per la zona in questione, valori superiori alla media, tenuto conto delle rifiniture interne presenti, dallo stato conservativo e delle ottime condizioni dell'immobile, dal grado delle stesse rifiniture e dei materiali utilizzati di ottima













Gli immobili oggetti della presente esecuzione, altro non sono che un appartamento situato al piano primo all'interno di un fabbricato bifamiliare, avente solo come parte comune la scala condominiale di accesso agli stessi appartamenti dalla via Lombardia n. 14 e il garage che non ha parte comune visto che l'accesso avviene direttamente dalla via Lombardia n. 18.

Tenuto conto dello stato dell'immobile e come riferisce in sede di sopralluogo la debitrice eseguita, lo scrivente ha dedotto che le spese condominiali allo stato attuale, composte da pagamento luce, pulizia scala, si aggirano intorno ad € 25,00 mensili, per un **totale annuo di € 300,00** (euro trecento/00).

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

Nessun censo o livello o uso civico grava sugli immobili oggetti di stima, né il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

**Elenco degli allegati alla relazione:**

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 20 pagine e di n. 6 allegati costituiti da:

- Allegato 1: verbale di sopralluogo;
- Allegato 2: rilievo fotografico;
- Allegato 3: mappe e planimetria catastale;
- Allegato 4: piano di vendita;
- Allegato 5: attestato di prestazione energetica fabbricato sito nel Comune di Troina alla Via Lombardia n. 14 identificato al foglio 39 part. 127 sub 4,
- Allegato 6: generalità della ditta eseguita;

di aver risposto chiaramente ed esaurientemente ai quesiti posti dal Giudice Esecutore e, conscio di aver agito in perfetta buona fede, rassegna la propria consulenza tecnica, corredata dagli allegati e fascicoli di parte e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Nicosia, li 09 gennaio 2019

**IL C.T.U.**

*ingegnere giovanni lo bianco*



