

**Ing. Alfio Di Costa**

P.za Marconi n° 3 - 94014 Nicosia - tel./fax 0935/630230  
Via Degli Orti n° 3 - 90143 Palermo - tel. 091/304930 - 336/400480  
p.e.c.: alfiodicosta@pec.it  
e-mail: alfiodicosta@gmail.com

## TRIBUNALE DI ENNA

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 8/2024 R.G.E. Imm.**

**PROMOSSA DA: BCC NPLS 2021 SRL**

**CONTRO: \*\*\* + 1**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

NICOSIA 04/09/2024



IL C.T.U.

**(DOTT. ING. ALFIO DI COSTA)**



**TRIBUNALE DI ENNA**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 8/2024 R.G.E. Imm.

**PREMESSE**

Con ordinanza del 13/04/2024, il Sig. Giudice dell'Esecuzione Dr. Nunzio Noto ha nominato il sottoscritto Ing. Alfio Di Costa, iscritto all'Albo professionale della Provincia di Enna al n. 249, quale Consulente Tecnico nel procedimento di cui in epigrafe. In data 24/04/2024 il sottoscritto C.T.U. trasmetteva, in via telematica, Accettazione d'incarico e Giuramento, come disposto dal Sig. G.E. con la citata ordinanza dove formulava i seguenti quesiti:

1. Identificazione dei beni immobili pignorati;
2. Descrizione dei beni;
3. Stato occupativo;
4. Provenienza;
5. Vincoli ed oneri giuridici;
6. Condominio e altre informazioni per l'acquirente;
7. Verifica edilizia, urbanistica e catastale;
8. Consistenza;
9. Stima;
10. Congruità canone di locazione;
11. Giudizio di divisibilità.

**OPERAZIONI PERITALI**

Successivamente al conferimento dell'incarico, il sottoscritto prendeva atto dei documenti depositati.

In data 21/05/2024, previo regolare avviso da parte del Custode Avv. Antonio Calogero Bevilacqua alle parti mediante Racc. A/R ai debitori eseguiti e a mezzo pec al legale del Creditore Procedente, il sottoscritto effettuava la visita di sopralluogo sui luoghi oggetto di processo esecutivo recandosi in Pietraperzia in Via Roma nn. 53-55.

Al sopralluogo erano presenti: il Custode nominato Avv. Antonio Calogero Bevilacqua e la debitrice eseguita Sig.ra \*\*\*.

Il sottoscritto C.T.U. visionava l'immobile ed eseguiva delle foto (che si allegano alla presente).

In data 16/05/2024 il sottoscritto richiedeva, con p.e.c., al Comune di Pietraperzia il rilascio dell'attestazione urbanistica ed il certificato di Abitabilità/Agibilità dell'immobile oggetto di perizia. In data 13/06/2024 sollecitava il rilascio degli stessi che risollecitava per la seconda volta



in data 24/06/2024. In data 10/07/2024, il sottoscritto, non ricevendo riscontro alle proprie richieste di rilascio della certificazione della situazione urbanistica, si è recato personalmente presso il Comune di Pietraperzia ed ha richiesto e ritirato le Concessioni Edilizie che si allegano alla presente.

Il 28/05/2024 richiedeva le visure aggiornate e le planimetrie al Catasto di Enna.

Tutto ciò premesso, acquisiti tutti gli elementi utili e necessari per la stesura della relazione di stima, il sottoscritto è in grado di relazionare come di seguito relaziona.

## RISPOSTE AI QUESITI DEL SIG. GIUDICE

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1-4) identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione di indirizzo, **confini e dati catastali**; se ricorre il caso segnalare tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via succedutisi, specificando su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati,

specificando se il pignoramento riguardi **la proprietà o un altro diritto reale** (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

e se il bene è in **comproprietà** (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria)

a tal fine provvederà a acquisire:

- certificato di stato civile del/gli esecutato/i e:

- qualora risulti/no coniugato/i o avere contratto unione civile o avere stipulato contratto di convivenza estratto per riassunto dei relativi atti ex art. 106 DPR 396/2000 con le relative annotazioni, verificando altresì presso il Comune di residenza se vi sia stata trascrizione di atti formati all'estero ex art. 19 del DPR 396/2000;

qualora risulti pignorata la sola quota di **un mezzo di un immobile in comunione legale** dei beni, provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

**Gli immobili pignorati, ubicati nel Comune di Pietraperzia in Via Roma nn. 53-55, confinanti con Via Roma, Via Fiume, proprietà Posata e proprietà La Mattina Vincenzo, consistono in:**

- **Abitazione al piano secondo e locale di sgombero al piano terra, identificati con particella 2661 sub 5, particella 2668 sub 5 e particella 2669 sub 4 (graffate);**
- **Abitazione al piano secondo identificata con particella 2671 sub 6, catastalmente Via Roma n. 47, a cui si accede dalla suddetta particella 2669 sub 4.**



**Detti immobili risultano iscritti all'Ufficio Provinciale di Enna, Catasto dei Fabbricati del Comune di Pietraperzia, come segue:**

- foglio 31, particella 2661 sub 5, particella 2668 sub 5 e particella 2669 sub 4 (graffate), piani T-2, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, superficie catastale mq 101 (totale escluse aree scoperte mq 99), rendita € 234,73;
- foglio 31, particella 2671 sub 6, piano secondo, categoria A/3, classe 3, vani 1,5, superficie catastale mq 20 (totale escluse aree scoperte mq 20), rendita € 78,24.

**Il pignoramento riguarda la proprietà.**

**Gli immobili sono di proprietà dei due debitori esecutati Sigg. \*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\* e \*\*\* nata a \*\*\* il \*\*\*, coniugi in regime di comunione legale dei beni, per la quota di ½ ciascuno.**

1.5) verificare la corrispondenza/non **corrispondenza** delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, le ragioni di dette difformità e le eventuali regolarizzazioni occorrenti.

**Le certificazioni catastali corrispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.**

## **2. DESCRIZIONE DEI BENI**

a) fornire una breve **descrizione complessiva** e sintetica esterna ed interna dei beni facenti parte di ogni singolo lotto, nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse e l'eventuale necessità di bonifica da rifiuti anche tossici o nocivi;

**Gli immobili pignorati consistono in:**

- unità immobiliare al piano terra e secondo piano, identificata con part. 2661 sub 5, part. 2668 sub 5 e part. 2669 sub 4 (graffate), composta da 4,5 vani catastali (compreso il locale di sgombero al piano terra) e 3 balconi, estesa mq. 101 catastali (Totale escluse aree scoperte mq. 99);
- unità immobiliare al piano secondo, identificata con part. 2671 sub 6, composta da 1,5 vani catastali, estesa mq. 20 catastali.



**Gli immobili hanno grado di finiture e caratteristiche costruttive di tipo civile e precisamente: struttura in cemento armato; tamponature in laterizio; solai in latero-cemento; divisori interni in laterizio; copertura in cemento armato a doppia pendenza; prospetti intonacati; pavimenti in ceramica; rivestimenti in ceramica; scala non rifinita; pareti interne intonacate e tinteggiate; porte in legno tamburato; infissi esterni in alluminio. Le condizioni statiche sono normali; le condizioni di manutenzione sono normali.**

**L'accesso ai piani è possibile soltanto mediante scala e non è possibile il superamento o l'eliminazione delle barriere architettoniche.**

b) descrivere brevemente la **posizione** del bene e le caratteristiche della zona ove è ubicato e i servizi e collegamenti di cui è fornita;

**Gli immobili sono ubicati in Via Roma nn. 53-55 nel Comune di Pietraperzia, in zona semicentrale-residenziale dotata di servizi ed infrastrutture atte a soddisfare le esigenze quotidiane.**

c) acquisire copia dell'attestazione di prestazione energetica (**APE**) ove già redatta (anche in copia FAC-SIMILE nella banca dati CEER) affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario provvederà alla sua redazione, qualora l'immobile necessiti di attestazione di prestazione energetica; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia;

**L'immobile risulta censito al catasto energetico al n. 20240828-086015-73461 del 28/08/2024 classe Energetica "E" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 113,49 kWh/m<sup>2</sup>anno.**

**La certificazione energetica è stata redatta dallo scrivente, stimatore regolarmente iscritto all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Siciliana; è stata trasmessa al Catasto Energetico con Codice identificativo 20240828-086015-73461 in data 28/08/2024 ed è valida fino al 28/08/2034 e viene allegata alla presente relazione peritale.**

d) acquisire copia del **certificato di idoneità statica** ove presente;

//



- e) acquisire copia della documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione di **impianti** all'interno degli edifici ove presente;

**Presso l'Ufficio Tecnico non è presente nessuna documentazione riguardante gli impianti.**

- f) corredare la stima di un adeguato numero di **fotografie** dell'immobile, esterno ed interno, oscurando le immagini di persone fisiche presenti solo in fotografia e le targhe degli autoveicoli o altri elementi particolarmente caratterizzanti e facilmente riconducibili agli esecutati.

**Si allegano fotografie degli immobili.**

### 3. STATO OCCUPATIVO

referire sullo stato di possesso del bene, con indicazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale è occupato, verificando **presso l'Agenzia delle Entrate** l'esistenza di contratti registrati aventi data certa anteriore a quella di notifica del pignoramento (dei quali acquisirà copia), ipotesi rispetto alla quale l'esperto dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, il corrispettivo, la data di scadenza per l'eventuale disdetta (qualora tale data sia prossima, darne informazione al custode e al Giudice dell'esecuzione), l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

**Gli immobili, alla data del sopralluogo del 21/05/2024, risultavano occupati dai debitori esecutati.**

### 4. PROVENIENZA

- a) indicare gli estremi dell'**atto di provenienza** (che l'esperto provvederà ad acquisire in copia anche semplice e ad allegare alla stima);

**Gli immobili sono pervenuti ai debitori esecutati, Sigg. \*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\* e \*\*\* nata a \*\*\* il \*\*\*, da potere del Sig. \*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\*, giusta Atto di Compravendita Rep. n. 240855/27862 del 10/03/2011, registrato a Enna il 15/03/2011 al n. 999-1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 16/03/2011 al n. 1827.**

- b) in caso di acquisto a **titolo ereditario** evidenziare se vi sia trascrizione di accettazione (espressa o tacita) dell'eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo



certificato successorio da parte dell' Agenzia delle Entrate, e, in caso contrario, ove ciò non sia già stato segnalato dal GE con proprio provvedimento, segnalarlo quanto prima con nota depositata nel fascicolo telematico per consentire ai creditori interessati di attivarsi immediatamente;

#### Nessun acquisto a titolo ereditario.

- c) indicare **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio
- **Gli immobili sono pervenuti ai debitori esecutati, Sigg. \*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\* e \*\*\* nata a \*\*\* il \*\*\*, per i diritti di ½ ciascuno di piena proprietà da potere del Sig. \*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\*, giusta Atto di Compravendita Rep. n. 240855/27862 del 10/03/2011, registrato a Enna il 15/03/2011 al n. 999-1T e trascritto presso l' Agenzia del Territorio di Enna il 16/03/2011 al n. 1827.**
  - **Al Sig. \*\*\*, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, gli immobili sono pervenuti nel modo seguente:**
    - **relativamente alla particella 2671 sub 6: in virtù di Atto di Compravendita Rep. n. 5260 del 15/09/1993, trascritto presso l' Agenzia del Territorio di Enna il 13/10/1993 al n. 7953;**
    - **relativamente alla particella 2661 sub 5 – particella 2668 sub 5 – particella 2669 sub 4 (graffate): in parte in forza di ricongiungimento di usufrutto del 16/01/1994 in morte del Sig. \*\*\* ed in parte in forza di Atto di Donazione Accettata Rep. n. 1483/908 del 17/11/1976, trascritto presso l' Agenzia del Territorio di Enna il 03/12/1976 al n. 8430.**

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1) verificare l'esistenza di formalità trascritte nei registri immobiliari, **vincoli o oneri** anche di natura condominiale gravanti sul bene, **che resteranno a carico dell' acquirente**, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, e in particolare:

- **domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche;**
- **convenzioni matrimoniali (come ad esempio il fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale**



trascrizione, provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo (atto notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili del matrimonio) e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 secondo comma c.c. anche ove non trascritto;

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
  - altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;
- verificando presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

### **Sugli immobili non gravano vincoli diversi dall'Ipoteca e dal Pignoramento.**

5.2) verificare l'esistenza di formalità, **vincoli e oneri**, precedenti e successivi al pignoramento, che **saranno cancellati** all'acquirente al momento della vendita (le ispezioni andranno rifatte *ex novo* dall'esperto che non potrà basarsi unicamente sulla certificazione ex art. 567 c.p.c. in atti):

- iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento e pignoramenti ancora gravanti (con esclusione dei gravami cancellati o in relazione ai quali vi sia stata restrizione, così che non gravino più sui beni d'interesse), indicandone estremi, soggetti a favore e contro, eventuale durata dell'ipoteca ove iscritta per un periodo inferiore al ventennio;
- verificando presso la Cancelleria del Tribunale l'attuale pendenza delle procedure esecutive originate dai pignoramenti precedenti o successivi (se risultanti dai RR.II.);

### **Sugli immobili gravano le seguenti formalità:**

- **Ipoteca volontaria n. 279 del 16/03/2011, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di Banca di Credito Cooperativo San Michele di Caltanissetta e Pietraperzia Società Cooperativa con sede in Caltanissetta, contro \*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\* e \*\*\* nata a \*\*\* il \*\*\* (entrambi debitori ipotecari). Importo capitale € 60.000,00; Importo totale € 120.000,00; durata 20 anni.**

**Risulta a margine della presente: Annotazione di Atto di modifica di mutuo fondiario annotata il 15/03/2018 al n. 93 di formalità.**



- **Ipoteca giudiziale n. 60 del 17/02/2015, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Barrafranca in data 02/10/2014 Rep. n. 47, a favore di Messina Salvatore nato a Caltanissetta il 16/08/1966 contro \*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\*. Importo capitale € 3.950,00; Importo totale € 8.000,00.**
- **Pignoramento Immobiliare n. 884 del 07/02/2024 notificato da Ufficiale Giudiziario di Enna in data 12/01/2024 Rep. n. 14 a favore di BCC NPLS 2021 S.R.L. con sede in Conegliano (TV) contro \*\*\* nato a \*\*\* il \*\*\* e \*\*\* nata a \*\*\* il \*\*\*.**

## 6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

qualora si tratti di immobile in condominio, richiedere all'amministrazione condominiale informazioni:

- sui millesimi dell'unità,
  - sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato e su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,
  - sulla posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.),
  - sull'esistenza e sull'andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio,
  - su eventuali problematiche strutturali,
- acquisendo copia del regolamento condominiale e delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti se presenti.

**Non si tratta di immobile in condominio.**

## 7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune (qualora si tratti di pignoramento di terreni previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa):

- a) la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, segnalando eventuali difformità urbanistiche, nonché ogni difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale o i titoli abilitativi edilizi, segnalando altresì, anche ove non trascritti nei registri immobiliari, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, oltre all'eventuale presenza di fasce di



rispetto per la presenza di aeroporti, cimiteri, corsi d'acqua, ferrovie e altre infrastrutture ecc. e vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004;

**Gli immobili sono in regola con le norme in materia urbanistico-edilizia.**

**Le opere sono state realizzate in parte in data anteriore al 1° Settembre 1967, come si evince dall'Atto di Compravendita Rep. n. 240855/27862 del 10/03/2011, ed in parte giusta Concessione n. 33/1995 del 04/05/1995, Concessione Edilizia in Sanatoria n. 403 del 18/05/1995, Concessione per variante n. 28 del 16/02/1998 ed Autorizzazione per Esecuzione Lavori Edili n. 5 del 07/02/2011 per frazionamento in due unità abitative.**

**Gli immobili risultano regolarmente accatastati.**

**Si attesta la conformità degli immobili alle planimetrie catastali.**

b) l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stabile;

**Alla data odierna gli immobili non sono forniti di Certificato di Agibilità/Abitabilità e/o SCA.**

c) eventuali vincoli tesi ad espropriazione;

//

d) solo se pertinente: potenzialità edificatorie del bene, indici di edificabilità e cessioni di cubatura;  
- in caso di opere parzialmente abusive a verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, i costi per la demolizione della parte abusiva i costi per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni;

//

- in caso di presenza di istanze di condono ad indicare il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

//



- ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, a verificare se sussistano le condizioni di cui all'art. 40 sesto comma L. 47/ 1985, dall'art. 39 della L. 724/94 o dell'art. 32 bis DL 269/2003, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

//

- in caso di opere totalmente abusive a verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, individuare il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, i costi per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi;

//

## 8. CONSISTENZA

procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale e i coefficienti usati per la sua determinazione.

**Gli immobili sono estesi complessivamente circa mq. 121 catastali, così calcolati:**

DESCRIZIONE	SUPERFICIE REALE mq.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA mq.
Abitazione (Part. 2661 Sub 5 – Part. 2668 Sub 5 – Part. 2669 Sub 4 Graffate)	99	1,00	99
Balconi (Part. 2661 Sub 5 – Part. 2668 Sub 5 – Part. 2669 Sub 4 Graffate)	6,10	0,33	2
Abitazione (Part. 2671 Sub 6)	20	1,00	20
<b>Totale superficie ragguagliata</b>			<b>121</b>

## 9. STIMA

a) indicare criterio di stima, fonti d'informazione e parametri utilizzati;

**Si reputa di adottare il metodo di stima del confronto, basandosi sui beni simili offerti dal mercato attuale.**

**Il valore finale degli immobili viene calcolato con il sistema della comparazione, mentre la valutazione viene eseguita ispirandosi al principio cardine di una stima prudentiale e secondo le condizioni ed i dati certi rilevabili, 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 agli immobili in esame e tenendo conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare.**

b) indicare il più probabile valore di mercato del diritto pignorato, specificandone superficie commerciale, valore al metro quadrato e valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima quali:

- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

- decurtazioni relative a:

- spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,
- bonifiche da eventuali rifiuti,
- stato d'uso e di manutenzione (ove non se ne sia già tenuto conto nella determinazione del prezzo al metro quadro),
- eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.
- vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,

**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 agli immobili in esame e tenendo conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare e dei valori OMI tabellati al periodo attuale, relativamente alla zona C1/Semicentrale, che vanno da € 380,00 ad € 570,00 per abitazioni civili e da € 260,00 ad € 380,00 per abitazioni di tipo economico e da indagini eseguite presso Notai ed agenzie immobiliari, reputo congruo attribuire agli immobili il valore più probabile di mercato di € 380,00 al mq.**

**Pertanto, gli immobili hanno complessivamente il seguente valore:**

**€ 380,00 x mq 121 = € 45.980,00 - in cifra tonda € 46.000,00 (Euro Quarantaseimila/00).**

**VALORE IMMOBILI PIGNORATI € 46.000,00 (Euro Quarantaseimila /00)**



**Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti € 2.300,00**

**VALORE IMMOBILI PIGNORATI AL NETTO DELLA RIDUZIONE DEL 5% € 43.700,00**  
**(Euro Quarantatremilasettecento/00)**

c) in caso di opere totalmente abusive, la cui sanatoria non sia possibile o troppo onerosa, a determinare il valore del bene pignorato, decurtando dal valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione integralmente abusiva, i costi per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e della suddetta riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;

//

d) nel caso l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura indicarne sia il valore da libero, sia quello da occupato

//

e) anche nel caso in cui il bene sia pignorato solo pro quota dovrà indicarsi il valore complessivo del bene con le medesime decurtazioni sopra indicate, facendo in questo caso particolare attenzione ad avvicinarsi al valore di mercato e, senza operare alcuna decurtazione ulteriore per il fatto che trattasi di quota, indicare il valore della sola quota pignorata in proporzione alla percentuale oggetto di pignoramento.

//

## **10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

in caso di immobile locato con contratto opponibile alla procedura esprimere parere sulla congruità del canone e, in caso di incongruità, indicare quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione;

//

## **11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

a) in caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità;



**Immobili interamente pignorati.**

b) per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio;

**Gli immobili pignorati vanno venduti per intero.**

**Valore stimato € 46.000,00 (Euro Quarantaseimila/00).**

**Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti € 2.300,00**

**VALORE IMMOBILI PIGNORATI AL NETTO DELLA RIDUZIONE DEL 5% € 43.700,00**  
**(Euro Quarantatremilasettecento/00)**

c) segnalare l'eventuale possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

– che andrà formato predisponendo per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti -

//

\* \* \*

Nella speranza di aver chiaramente ed esaurientemente assolto l'incarico affidatogli, conscio di aver operato serenamente ed in perfetta buona fede, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza corredata dai seguenti allegati:

- Verbale di sopralluogo;
- Titolo di provenienza (Atto di Compravendita);
- Visure catastali – Planimetrie catastali;
- APE;
- Fotografie immobili;



- Concessione edilizia n. 33 del 04/05/1995 – Concessione Edilizia in Sanatoria n. 403 del 18/05/1995 – Concessione per variante n. 28 del 16/02/1998 – Autorizzazione per Esecuzione Lavori Edili n. 5 del 07/02/2011;
- Certificati di residenza storici – Certificati di Stato di famiglia – Certificati contestuali di Residenza, di Stato di famiglia, di Cittadinanza – Estratto per riassunto dell’Atto di Matrimonio;
- Copia privacy dell’elaborato di stima.

Il sottoscritto rimane a disposizione di Codesto G.E. per fornire i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Nicosia li 04/09/2024

IL C.T.U.  
(Dott. Ing. Alfio Di Costa)

