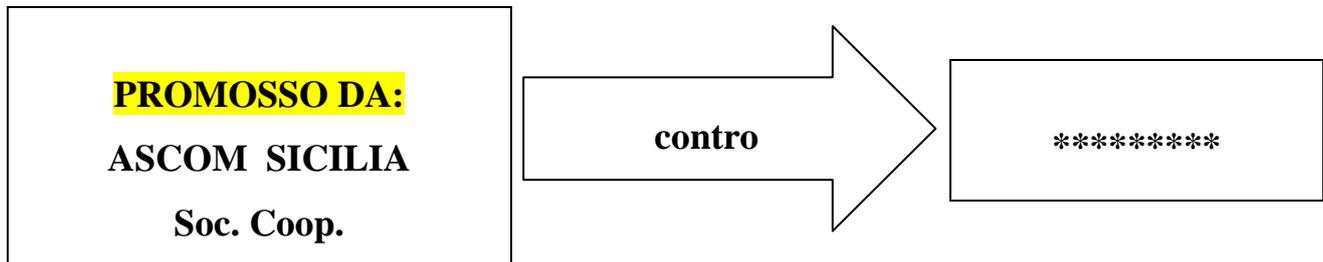


TRIBUNALE DI ENNA
(SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI)

G.E.: Dott.ssa EVELIA TRICANI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di Esecuzione Immobiliare
n. 10/2021 - R.G. Es.



Troina lì, _____

IL C.T.U.
(dott. ing. Alfio Giachino)



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al n. **10/2021 - R.G. Es.** promosso da **Ascom Sicilia Soc. Coop.** contro *****.

Ill.mo Signor **G.E. Dott.ssa EVELIA TRICANI**

TRIBUNALE DI ENNA

PREMESSA

La S.V.I., con decreto del 20/07/2021, nominava il sottoscritto Ing. Alfio Giachino, con studio in Troina alla Via G. Leopardi n. 12, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui all'oggetto, invitandomi a comparire dinnanzi al Cancelliere di codesto Ufficio entro il termine di 15 giorni per il giuramento di rito e l'accettazione dell'incarico, avvenuti in data 02/08/2021.

La S.V.I., nel concedere il termine di giorni 60 per il deposito della relazione rinviò, in ultimo, il prosieguo del procedimento all'udienza del 09/02/2022.

Sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti ho redatto la presente relazione, divisa nei seguenti paragrafi:

1. Svolgimento delle operazioni di consulenza;
2. Risposte ai quesiti del mandato;
3. Conclusioni.

1 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Previ accordi telefonici con il custode dei beni pignorati – Avv. Mario Mangiapane, ed a seguito della comunicazione dello stesso dell'11/10/2021, le operazioni peritali presso gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, siti alla Via A. Gramsci n. 19 e alla Via Angeli n. 94, sono state eseguite in data 22/10/2021.

In quella data, alla presenza dei debitori sig.ri ***** ho espletato le operazioni peritali consistite nell'esecuzione di rilievi fotografici e verifiche metriche e per queste ultime, insieme ad altre parti tecniche salienti ai fini della valutazione del bene, ho preso appunti su separato foglio per meglio poi esporli nella presente relazione.

Successivamente, in data 04/11/2021, ho fatto richiesta al Comune di Assoro per il rilascio e l'accesso agli atti attinenti pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, documentazione successivamente ritirata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.



2 - RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

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;

Dall'atto di pignoramento immobiliare del 19/03/2021 – rep. 208/2021, prodotto in atti, trascritto il 09/04/2021 ai numeri 2449/2212 presso l'Agenzia delle Entrate di Enna - Servizio Pubblicità Immobiliare, risulta che i beni immobili pignorati ai debitori eseguiti sono:

- 1) **Quota intera della nuda proprietà** delle uu.ii.uu. site in Assoro alla Via Angeli n. 94, in Catasto censite al foglio 18, part. 384/sub. 1 – piano T – 1 Cat. A/4 e part. 1623 – piano T Cat. C/2;
- 2) **Quota intera della piena proprietà** delle uu.ii.uu. site in Via A. Gramsci n. 19 e Via Luigi Sturzo s.n.c., in Catasto censite al foglio 27, rispettivamente part. 912/sub. 11 – piano 1 - 2 Cat. A/2 e sub. 6 – piano T;

Dati catastali

Gli immobili di cui al punto 1), confinanti con la Via Angeli, in nuda proprietà per intero si appartengono al solo debitore Sig. ***** e sono identificati in Catasto come segue:

Foglio	part.	Sub.	Cat.	Cl	Cons.	Sup. cat.	Rendita €.
18	384	1	A/4	3	5 vani	mq. 80	147,19
18	1623	-	C/2	3	9 mq.	mq. 15	17,66

Gli immobili di cui al punto 2), si appartengono nella piena proprietà per ½ ciascuno ai condebitori coniugi ***** e sono identificati in Catasto come segue:

Foglio	part.	Sub.	Cat.	Cl	Cons.	Sup. cat.	Rendita €.
27	912	11	A/2	2	7 vani	mq. 199	314,52
27	912	6	C/6	3	36 mq.	mq. 36	72,51

Gli immobili, facenti parte di una palazzina con più uu.ii., confinano a Nord con la Via A Gramsci, a Sud con la Via L. Sturzo e ad Est ed Ovest con proprietà private.

I dati catastali per l'identificazione dei beni sottoposti ad esecuzione immobiliare corrispondono con quelli descritti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

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;



Dalle verifiche eseguite e dalla documentazione in atti si è accertata:

- la titolarità della quota intera della nuda proprietà dei beni immobili, in Catasto al Fg. 18 – part 384/sub. 1 e part.1623, in capo al solo condebitore Sig: *****;
- la titolarità della quota intera, in ragione di ½ ciascuno, della piena proprietà dei beni immobili, in Catasto al Fg. 27 – part 912/sub.6 e sub. 11, in capo ai condebitori esegutati coniugi *****, coniugati in regime di comunione dei beni.

c) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;

Dagli accertamenti eseguiti e dall'esame della certificazione ipotecaria presente in atti, anteriormente al ventennio si rilevano le seguenti provenienze:

- Al condebitore esegutato sig. ***** gli immobili siti in Assoro – Via Angeli, 94, censiti in Catasto al Fg. 18 part. 384/sub. 1 – Cat. A/4 e part. 1693 – Cat. C/2, sono pervenuti nella quota intera della nuda proprietà con atto di donazione dei genitori in data 19/07/2016 – trascritto il 22/07/2016, in Notaio Tatiana Castano.
- Ai condebitori coniugi esegutati ***** , coniugati in regime di comunione dei beni, gli immobili siti in Assoro – tra Via A. Gramsci n. 94 e Via L. Sturzo, censiti in Catasto al Fg. 27 partt. 912/sub.11 – Cat. A/2 e sub. 6 – Cat. C/6, sono pervenuti nella quota intera della piena proprietà con atto di pubblico dei costruttori in data 15/12/1989 – in atti dal 15/11/1990 – rep. 3275, in Notaio G. Fiorenza.

d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

La documentazione prodotta in atti, unitamente a quella richiesta e prodotta dal sottoscritto C.T.U. (*visure, planimetrie catastali, documentazione urbanistica*) è idonea per un completo accertamento.

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 risultano regolarmente accatastati e provvisti delle relative planimetrie catastali allo stato attuale, acquisite ed allegate alla presente..



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;

Dagli accertamenti eseguiti e dall'esame della certificazione ipotecaria in atti, risultano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

Trascrizione riportata ai nn. 2449/2212 del 09/04/2021, nascente dall'atto di pignoramento immobiliare del 19/03/2021 – rep. 208/2021, a favore di Ascom Sicilia – Soc. Coop. con sede legale in Caltanissetta – P.I. 00524590866 - contro i condebitori coniugi eseguiti sig.ri *****.

g) 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; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di presentazione di condono, indicando 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; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Gli immobili ubicati in Via Angeli, censiti in Catasto al Fg. 18 – part. 384/sub.1 Cat. A/4 e part. 1623 – part. 1623 Cat. C/2, *oggetto di esecuzione immobiliare*, in atto, sono conformi alle norme urbanistiche in quanto assentiti dalla concessione edilizia in sanatoria n. 594/07 del 24/09//2007 (pratica sanatoria edilizia prot. n. 2510/1986), giusta documentazione allegata alla presente rilasciata a nome di ***** genitore del condebitore..

Gli immobili ubicati tra le vie Gramsci e Sturzo, censiti in Catasto al Fg. 27 – part. 912/sub.11 Cat. A/2 e sub. 6 Cat. C/6, *oggetto di esecuzione immobiliare, facenti parte di una palazzina a quattro elevazioni fuori terra, in atto*, sono conformi alle norme urbanistiche vigenti nel Comune di Assoro, in quanto assentiti nel contesto della C.E. n. 2/1191 del 14/07/1983 (variante al parere n. 11/2962 del 18/05/1980) e autorizzazione edilizia n. 14/1704 del 1989, giusta documentazione allegata alla presente rilasciata a nome dei costruttori.



h) 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 derivi da alcuno dei suddetti titoli;

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, e quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà dei condebitori non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà come in precedenza descritta.

i) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, del corso di eventuali provvedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Gli immobili pignorati non sono amministrati a conduzione condominiale, per cui si escludono spese fisse di gestione e manutenzione, per gli stessi non risultano provvedimenti giudiziari in corso eccetto il presente procedimento di esecuzione immobiliare.

l) accerti inoltre per gli immobili adibiti ad uso abitativo, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i.;

Relativamente alla prestazione energetica e alla classe energetica degli immobili, ho redatto (con software Acca) appositi Attestati di Prestazione Energetica allegati alla presente, formalmente trasmessi e registrati presso il Catasto Energetico – Ape Sicilia; la classe energetica globale dell'immobile sito in Assoro alla via Angeli, censito al foglio 18 – part. 384 sub/1, risulta essere del tipo G, mentre nell'immobile posto tra le vie A. Gramsci e L. Sturzo, censito al foglio 27 – part. 912 sub/11, risulta essere del tipo E.

Dagli attestati allegati è possibile desumere ogni informazione in ordine alle prestazioni energetiche globali e parziali.

m) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicandone 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;

Dall'esame del fascicolo relativo alla procedura esecutiva e nel corso delle operazioni peritali si è potuto accertare che i beni pignorati in Assoro alla Via Angeli sono occupati dall'usufruttuaria madre del condebitore, proprietario per intero della nuda proprietà, mentre i beni posti in Assoro tra le vie A. Gramsci e L. Sturzo sono abitati dai condebitori coniugi, proprietari per ½ ciascuno..



n) 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.);

Descrizione degli immobili pignorati

Fabbricato e locale di deposito siti in Assoro alla Via Angeli

Il fabbricato, oggetto di esecuzione immobiliare per la piena nuda proprietà, distribuito per due vani a piano terra e due a piano primo oltre W.C., è ubicato in Via Angeli n. 94, centro storico del Comune di Assoro; l'intero fabbricato, realizzato con struttura in muratura si eleva su due piani fuori terra; il primo piano si può raggiungere dall'interno tramite scala a chiocciola ed anche da scala esterna e, nell'insieme, l'abitazione si presenta in buone condizioni.

L'abitazione è costituita da 5 vani catastali della superficie complessiva commerciale di mq. 80,00 distribuita su due piani, entrambi con altezza di mt. 2,70 dal pavimento al soffitto.

L'unità immobiliare è ben distribuita funzionalmente per l'uso abitativo alla quale è destinata; tutti gli ambienti, ad eccezione delle pareti della cucina e del bagno rivestiti con piastrelle di ceramica, sono pavimentati con piastrelle di scaglie di marmo di buona qualità; l'abitazione con porte interne ed infissi esterni in legno, pareti civilmente intonacate e rifinite con aggiunta di idropittura, risulta provvista d'impianti sottotraccia (idrico, termico, elettrico e sanitario) tutti rientranti nella media dei comfort che presentano gli appartamenti per civile abitazione.

Altresì a piano terra della stessa via insiste un locale di deposito allo stato rustico, della superficie catastale lorda di mq. 15,00 ed altezza di mt. 2,20.

Appartamento sito in Assoro alla Via A. Gramsci n. 19 ed autorimessa sita in Via L. Sturzo

L'appartamento ed il garage, nella piena proprietà dei condebitori, fanno parte di una palazzina con più uu.i.uu.; la palazzina, costituita da quattro piani fuori terra e realizzata con struttura in c.c.a., è ubicata in zona semi-centrale del Comune di Assoro.

L'appartamento è costituito da 7 vani catastali della superficie complessiva commerciale, *compreso il sottotetto allo stato rustico e non abitabile*, di mq. 199,00.

L'unità immobiliare, con altezza dal pavimento al soffitto di mt. 2,75, è ben distribuita funzionalmente per l'uso abitativo alla quale è destinata; tutti gli ambienti, ad eccezione delle pareti della cucina e del bagno rivestiti con piastrelle di ceramica, sono pavimentati in parte con piastrelle di scaglie di marmo ed in parte con piastrelle in monocottura, entrambe di buona qualità;



l'appartamento, in ottime condizioni, con porte interne ed infissi esterni in legno, pareti civilmente intonacate e rifinite con aggiunta di idropittura, risulta provvisto d'impianti sottotraccia (idrico, termico, elettrico e sanitario) tutti rientranti nella media dei comfort che presentano gli appartamenti per civile abitazione.

Altresì a piano terra (via L. Sturzo) della stessa palazzina insiste un garage, pavimentato ed intonacato, della superficie catastale lorda di mq. 36,00 ed altezza di mt. 3,25.

o) 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;

Scelta del criterio di stima

Il valore richiesto dal quesito è quello commerciale attuale e tenuto conto che nella fattispecie lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale gli immobili potrebbero essere venduti, prezzo che non deve essere troppo basso in quanto si rinunciarebbe ad un maggiore introito, né troppo alto in quanto si allontanerebbero i potenziali acquirenti, il sottoscritto ritiene opportuno procedere al metodo della stima sintetica e per confronto con valori di beni immobili disponibili sul mercato, nella stessa zona, con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, come volute dal metodo di stima prescelto, ricercando i più probabili valori attribuibili ai beni in oggetto da ordinari venditori e potenziali acquirenti eccezionalmente interessati all'acquisizione del bene.

Per applicare tale metodo di stima si è dovuto, perciò, eseguire una serie d'accertamenti e richieste in zona, accertamenti svolti anche direttamente nell'ipotetica figura di possibile acquirente.

Con riferimento, poi, alle caratteristiche ordinarie dei beni, si è tenuto conto di coefficienti correttivi, negativi o positivi, dovuti per i fabbricati:

- all'ubicazione del quartiere e alla sua qualità di vita, alla distanza dal centro, alle strade in relazione agli spostamenti e alla fruizione delle pubbliche attrezzature, scuole, uffici, negozi, alla facilità del percorso a piedi, alle condizioni climatiche e ambientali, alla superficie utile, al grado di rifinitura e stato di manutenzione, all'esposizione, vedute e luminosità, all'altezza del piano, al rapporto col vicinato, ed infine anche al particolare momento di crisi economica generalizzata che sta vivendo il mercato immobiliare in forte difficoltà.
- Considerato quanto precede, la posizione e le peculiarità degli immobili, la vendita può avvenire in due separati lotti.



Determinazione del valore commerciale attuale (prezzo base di vendita)

Esaminato caso per caso quanto sopra descritto, si ritiene congruo attribuire, in atto, ai beni oggetto di esecuzione immobiliare in esame, un prezzo commerciale come segue:

PRIMO LOTTO

- **Quota intera della nuda proprietà** sull'abitazione unifamiliare sita in Assoro – Via Angeli n. 94, censita in Catasto al foglio 18 - part. 384/sub.1, categoria A/4 e superficie catastale mq. 80,00 – piano terra e piano 1°:

DATI METRICI:

Abitazione: superficie lorda commerciale a base di calcolo mq. **80,00**;

Valore di mercato: mq. 80,00 x € 450,00/mq. = **€ 36.000,00**

Considerata la fascia di età dell'usufruttuaria, il valore della nuda proprietà si riduce del 20%, per cui rimane il valore dell'abitazione in **€uro 28.800,00**
(**diconsi Euro ventottomilaottocento**).

- **Quota intera della nuda proprietà** sul locale di deposito sito in Assoro – Via Angeli, censito in Catasto al foglio 18 - part. 1623, categoria A/4 e superficie catastale mq. 15,00 – piano terra:

DATI METRICI:

Locale di deposito: superficie lorda commerciale a base di calcolo mq. **15,00**;

Valore di mercato: mq. 15,00 x € 200,00/mq. = **€ 3.000,00**

Considerata la fascia di età dell'usufruttuaria, il valore della nuda proprietà si riduce del 20%, per cui rimane il valore del locale di deposito in **€uro 2.400,00**
(**diconsi Euro duemilaquattrocento**).

Valore complessivo del primo lotto € (28.800,00 + 2.400,00) = € 31.200,00
(**diconsi Euro trentunomiladuecento**)

SECONDO LOTTO

- **Quota intera della piena proprietà** sull'abitazione sita in Assoro – Via A. Gramsci n. 19, censita in Catasto al foglio 27 - part. 912/sub.11, categoria A/2 e superficie catastale mq. 199,00 – piano 1° (rialzato) e p. 2:

DATI METRICI:

Abitazione: superficie lorda commerciale a base di calcolo mq. **199,00**;

Valore di mercato: mq. 199,00 x € 700,00/mq. = **€ 139.300,00**

(**diconsi Euro centotrentanovemilatrecento**).

- **Quota intera della piena proprietà** sull'autorimessa sito in Assoro – Via L. Sturzo, censita in Catasto al foglio 27 - part. 912/sub. 6, categoria C/6 e superficie catastale mq. 36,00 – piano terra:



DATI METRICI:

Autorimessa: superficie lorda commerciale a base di calcolo mq. **36,00**;

Valore di mercato: mq. 36,00 x €. 300,00/mq. =**€. 10.800,00**

(**diconsi Euro diecimilaottocento**).

Valore complessivo del secondo lotto €. **(139.300,00 + 10.800,00) =-.....€. 150.100,00**

(**diconsi Euro centocinquantamilacento**)

p) 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;

Considerato quanto precede e le caratteristiche dei beni, la vendita può avvenire in due lotti e per le quote intere come sopra stimate.

q) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

La documentazione fotografica esterna ed interna dei beni immobili pignorati è allegata alla presente; l'allegato in pdf testuale consente la selezione delle immagini ivi inserite;

- Le planimetrie catastali degli immobili sono state acquisite ed allegate alla presente.

r) 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;

Il pignoramento riguarda la piena proprietà delle quote intere in capo ai condebitori e la quota intera della nuda proprietà in capo al condebitore.

s) 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;

Considerato che i proprietari debitori esecutati sono persone fisiche, il trasferimento dei beni immobili pignorati non sono soggetti al pagamento dell'IVA, altresì le uu.i.uu., a norma di legge, non possiedono le caratteristiche di abitazioni di lusso, né le caratteristiche di cui all'art. 13 della L. 408/49 e s.m.i. –



t) 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 corrispondente nota di trascrizione sono corretti, il pignoramento ha colpito le quote intere della piena proprietà in testa ai debitori esecutati e le quote intere della nuda proprietà in testa al condebitore .

3 - CONCLUSIONI

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare promossa da **Ascom Sicilia Soc. Coop.** contro *****, immobili come distinti e descritti ai precedenti paragrafi, sono pertanto:

PRIMO LOTTO:

Quota intera della nuda proprietà sull'abitazione unifamiliare sita in Assoro – Via Angeli n. 94, censita in Catasto al foglio 18 - part. 384/sub.1, categoria A/4 – piano terra e piano 1°, e **quota intera della nuda proprietà** sul locale di deposito sito in Assoro – Via Angeli, censito in Catasto al foglio 18 - part. 1623, categoria A/4 – piano terra, hanno in atto un prezzo base di vendita di **€uro 32.200,00** (dicono € . trentaduemiladuecento).

SECONDO LOTTO:

Quota intera della piena proprietà sull'abitazione sita in Assoro – Via A. Gramsci n. 19, censita in Catasto al foglio 27 - part. 912/sub.11, categoria A/2 – piano 1° (rialzato) e p. 2, e **quota intera della piena proprietà** sull'autorimessa sito in Assoro – Via L. Sturzo, censita in Catasto al foglio 27 - part. 912/sub. 6, categoria C/6 – piano terra, hanno in atto un prezzo base di vendita di **€uro 150.100,00** (dicono € . centocinquantamilacento).

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatami e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

TROINA, _____

IL C. T. U.

(Dott. Ing. Alfio Giachino)



SONO ALLEGATI ALLA PRESENTE

Allegato N. **1**: Verbale di sopralluogo;

Allegato N. **2**: Stralci planimetrici catastali;

Allegato N. **3**: Planimetrie catastali;

Allegato N. **4**: Visure catastali;

Allegato N. **5**: Documentazione urbanistica:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 594/07/del 24/09/2007 relativa alle uu.i.uu. di via Angeli;;
- Concessione edilizia n. 2/1191 del 14/07/1983 relativa alla palazzina, sita tra le vie A. Gramsci e L. Sturzo, della quale fanno parte le uu.i.uu. oggetto di esecuzione immobiliare;
- Autorizzazione edilizia n. 14/1704 del 1983 relativa alla palazzina, sita tra le vie A. Gramsci e L. Sturzo, della quale fanno parte le uu.i.uu. oggetto di esecuzione immobiliare.

Allegato N. **6**: Repertorio fotografico;

Allegato N. **7**: Attestati di prestazione energetica registrati al “ Portale Ape Sicilia “;

Allegato N. **8**: Lettera di trasmissione della C.T.U. alle parti.

