

TRIBUNALE DI NICOSIA

Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. Eugenio Alberto Stancanelli



Procedura Esecutiva Immobiliare

n. 37/12 R.G. Es.



Consulenza Tecnica d'Ufficio

Relazione di Stima



C.T.U.

Ing. Maria Concetta Contino



Contino ing. Maria Concetta

Via Angeli frontè, pal. C/4 - Agira

Tel. 3358216336 – email: mariaconcetta.contino@ordine.ingegnerienna.it



INDICE

Premessa



1. Svolgimento delle operazioni peritali	3
2. Identificazione dei beni pignorati	5
3. Titorità e provenienza dei beni	6
4. Dati catastali	10
5. Formalità da cancellare	10
6. Conformità agli strumenti urbanistici vigenti	11
7. Disponibilità degli immobili	11
8. Descrizione degli immobili	13
9. Valutazione degli immobili	13
10. Lotti di vendita	17
11. Pagamento I.V.A.	20
12. Atto di pignoramento e Nota di Trascrizione	21

Conclusioni



21

Allegati:

- 1- verbale di sopralluogo
- 2- visure e planimetrie catastali
- 3- visure ipotecarie
- 4- planimetrie redatte dal CTU
- 5- certificato dell'UTC del Comune di Nicosia
- 6- documentazione fotografica

Appendice

- I- generalità complete della debitrice



Tribunale di Nicosia
Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura esecutiva immobiliare n. 37/12 R.G. Es.

promossa da BCC "La Riscossa" di Regalbuto

contro []

con l'intervento di BCC "Mutuo Soccorso" di G []

Serit Sicilia SpA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G. E. DOTT. EUGENIO ALBERTO STANCANELLI []

Premessa

Con decreto di nomina del 31 ottobre 2012, il dott. Eugenio Alberto Stancanelli, Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Nicosia, nominava la sottoscritta, dott. ing. Maria Concetta Contino, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n° 621 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Nicosia, esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva immobiliare n. 37/12 R.G. Es., convocandola nell'udienza del 13 marzo 2013 per il conferimento d'incarico.

In sede di udienza, il G.E. dott. Nunzio Noto sottoponeva all'esperto i seguenti quesiti:

"l'esperto

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 dei beni, 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;*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

e) *accerti se 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;*

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 dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*

h) *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*

i) *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*

j) *evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco, etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.);*

k) *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;*

l) *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*

m) *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;*

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."*

Prestato il giuramento di rito, la sottoscritta, dott. ing. Maria Concetta Contino, acquisiva i fascicoli di parte dando inizio, con l'esame degli atti, alle operazioni peritali.

1. Svolgimento delle operazioni peritali

Esaminati gli atti, il CTU fissava per il giorno 28 marzo 2013, alle ore 09:30, l'accesso sui luoghi dandone comunicazione scritta alle parti con lettera raccomandata a/r.

In data 28 marzo 2013, si recava, con il suo ausiliario, il geom. Gaetano Rivoli, presso gli immobili pignorati ubicati in Nicosia, in Via Beato Felice n. 9, dove la debitrice consentiva l'accesso alle unità immobiliari oggetto di esecuzione. Si accertava che le quattro unità immobiliari pignorate occupano il primo, secondo, terzo e quarto piano, una per ogni piano, di un edificio per civile abitazione di cinque elevazioni fuori terra. Si effettuava, con l'ausilio del geom. Rivoli, il rilievo metrico e fotografico degli immobili.

Si allega il verbale delle operazioni svolte (*Allegato 1*).

Successivamente il CTU si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nicosia per accertare la conformità dell'immobile alle vigenti norme urbanistico-edilizie ed acquisire la eventuale copia della Concessione Edilizia e/o di altre Autorizzazioni.

Poiché per lo svolgimento dell'incarico si rendevano necessarie delle ricerche presso l'Agenzia del Territorio, la sottoscritta si recava presso l'ufficio provinciale

di Enna per acquisire alcune visure e le planimetrie catastali degli immobili pignorati. Si recava inoltre presso l'Ufficio dell'ex Conservatoria dei RR. II. di Enna per acquisire alcune visure ipotecarie a completamento della documentazione ipocatastale depositata dal creditore procedente.

Acquisite tutte le informazioni necessarie, il CTU procedeva nella stesura della presente relazione peritale, cercando di rispondere in maniera chiara ed esauriente ai quesiti posti dal Giudice.

2. Identificazione dei beni pignorati

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare i beni immobili sottoposti ad esecuzione forzata vengono così descritti:

"[...]

Fabbricato sito in Nicosia, via Beato Felice n. 9, riportato nel N.C.E.U. del detto Comune al foglio 82, particella 1613: sub 2, A5, vani 2,5; sub 3, A5, vani 2,5; sub 4, A5, vani 2,5; sub 5, A5, vani 3.

[...]"

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Enna, si è accertato che trattasi di quattro unità immobiliari così censite al N.C.E.U. del Comune di Nicosia:

Unità immobiliare n. 1

CATASTO FABBRICATI _ Comune di Nicosia

Dati Identificativi

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub
	82	1613	2

Dati di Classamento

Zona	Categ.	Classe	Consist.	Rendita
1	A/5	4	2,5 vani	€ 58,10

Indirizzo: Via Beato Felice n. 9 piano: 1

Intestato: proprietà per 1/1

Unità immobiliare n. 2

CATASTO FABBRICATI _ Comune di Nicosia

Dati Identificativi

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub
	82	1613	3

Dati di Classamento

Zona	Categ.	Classe	Consist.	Rendita
1	A/5	4	2,5 vani	€ 58,10

Indirizzo: Via Beato Felice n. 9 piano: 2

Intestato: proprietà per 1/1Unità immobiliare n. 3

CATASTO FABBRICATI _ Comune di Nicosia

Dati Identificativi

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub
	82	1613	4

Dati di Classamento

Zona	Categ.	Classe	Consist.	Rendita
1	A/5	4	2,5 vani	€ 58,10

Indirizzo: Via Beato Felice n. 9 piano: 3

Intestato: proprietà per 1/1

Unità immobiliare n. 4

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

CATASTO FABBRICATI _ Comune di Nicosia

Dati Identificativi

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub
	82	1613	5


 ASTE
GIUDIZIARIE.it
Dati di Classamento

Zona	Categ.	Classe	Consist.	Rendita
1	A/5	4	3 vani	€ 69,72

Indirizzo: Via Beato Felice n. 9 piano: 4Intestato: proprietà per 1/1

In sede di sopralluogo è stato constatato che le quattro unità immobiliari sono ubicate rispettivamente al piano primo, secondo, terzo e quarto, di un edificio costituito da cinque elevazioni fuori terra.

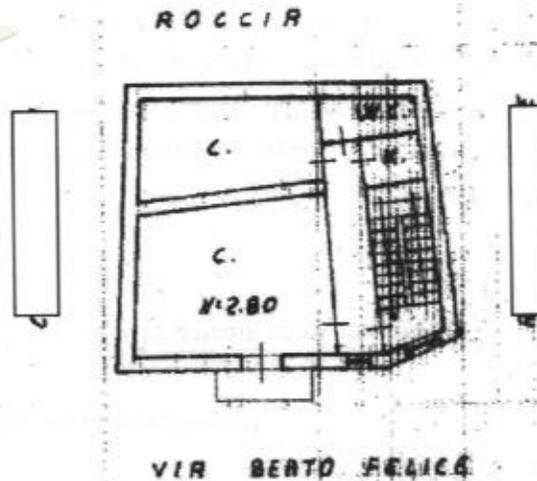

 ASTE
GIUDIZIARIE.it


 ASTE
GIUDIZIARIE.it


 ASTE
GIUDIZIARIE.it

Complessivamente l'immobile confina: a nord, con fabbricato di altra proprietà; a est, con la Via Beato Felice; a sud, con fabbricato di altra proprietà; a ovest, con roccia affiorante.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Sono state riscontrate delle difformità nell'impianto planimetrico delle quattro unità immobiliari rispetto alle planimetrie presenti in Catasto. Le unità immobiliari n. 1 (completamente ristrutturata) e n. 2 (in fase di ultimazione dei lavori di ristrutturazione) presentano una diversa distribuzione interna dei vani. Le unità immobiliari n. 3 e 4, distinte in catasto, costituiranno, secondo il realizzando progetto di ristrutturazione, un'unica unità abitativa con diversa distribuzione interna dei vani. Nel prospetto sulla Via Beato Felice sono state rimosse alcune aperture e ne sono state realizzate altre.



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Si riportano in *Allegato 2* le visure e le planimetrie catastali, in *Allegato 4* le planimetrie redatte dal CTU a seguito di sopralluogo.

3. Titolarità e Provenienza dei beni

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e dall'esame della documentazione prodotta dal creditore precedente emerge quanto segue:

I beni immobiliari pignorati risultano trascritti per la piena proprietà a favore di
 coniugata in regime
di separazione dei beni.

I beni sono pervenuti alla debitrice con Atto di Compravendita del 18/02/2010 a rogito del notaio Massimo Rizzo di Nicosia repertorio n. 33150/16136, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio provinciale di Enna il 12/03/2010 registro generale n. 2412 registro particolare n. 1812,

Ai suddetti signori i beni erano così pervenuti:

- con Atto di Compravendita del 21/08/1963 a rogito del notaio Mariano Potenza, registrato a Nicosia il 06/09/1963 al n. 141 e trascritto a Catania il 10/09/1963 ai nn. 30986/25873,
 acquistavano in ragione di
 3/6 indivisi ciascuno le unità immobiliari in oggetto;

- con Successione per causa di morte de cuius

 trascritta ad Enna l'11/02/2008 ai nn. 1597/1329, la quota indivisa pari a
 3/6 si è devoluta a favore della moglie e dei due figli,
 germani .

4. Dati Catastali

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio è stato accertato che i beni pignorati risultano accatastati. Sono state acquisite alcune visure e le copie delle planimetrie catastali, che vengono allegate in calce alla Relazione (*Allegato 2*).

Le ultime planimetrie in atti sono state registrate in "Catasto" il 27/03/1980. Presentano delle difformità nella distribuzione interna dei vani rispetto all'impianto planimetrico rilevato in sede di sopralluogo.

Si riportano in *Allegato 4* le planimetrie redatte dal CTU a seguito di rilevamento degli immobili.

5. Formalità da cancellare

Al precedente § 3 è stata accertata la titolarità dei beni pignorati e la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del Pignoramento Immobiliare. Dall'indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate e dalla certificazione notarile depositata dal creditore procedente, sono emerse le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale per 12.300,00 €, iscritta ad Enna il 26/01/2012 ai nn. 1089/37, in dipendenza del Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Nicosia il 18/09/2008 repertorio n. 117, a favore della [] di Regalbuto contro la debitrice.
- Ipoteca giudiziale per 30.000,00 €, iscritta ad Enna il 26/01/2012 ai nn. 1094/39, in dipendenza del Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Nicosia il 01/10/2008 repertorio n. 123, a [] Regalbuto contro la debitrice.
- Ipoteca giudiziale per 60.000,00 €, iscritta ad Enna il 24/05/2012 ai nn. 4123/247, in dipendenza del Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Nicosia il 23/12/2008 repertorio n. 183, a favore di [] Regalbuto contro la debitrice.
- Pignoramento Immobiliare del Tribunale di Nicosia del 29/05/2012 repertorio n. 1/2012, trascritto ad Enna il 22/06/2012 ai nn. 4833/4053, a favore di BCC "La [] contro la debitrice.

Si allegano le visure ipotecarie prodotte dall'Ufficio provinciale di Enna dell'Agenzia delle Entrate (*Allegato 3*).

6. Conformità agli strumenti urbanistici vigenti

Secondo la suddivisione del territorio comunale in Zone Territoriali Omogenee, prevista dal vigente PRG del Comune di Nicosia, il fabbricato in cui

sono ubicate le unità immobiliari oggetto di esecuzione ricade in *Zona A4 – Aree di margine del Centro Urbano*. In tali zone sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia parziale, ristrutturazione totale, demolizione con ricostruzione, integrazione volumetrica, nuove opere sulle aree libere. Tutti gli elementi significativi delle preesistenze vanno salvaguardati con restauro. Per i progetti in tali Aree è richiesto il visto dell'Ufficio del Centro Urbano e la concessione onerosa.

L'area è soggetta a vincolo idrogeologico.

Presso l'UTC del Comune di Nicosia non è stata riscontrata alcuna Concessione Edilizia né Autorizzazioni per lavori edili inerenti l'edificio.

Si allega il certificato rilasciato dall'UTC del Comune di Nicosia (*Allegato 5*).

La fabbricazione del manufatto risale ad epoca antecedente al 1967, quando non era ancora diffusa la pratica della Concessione Edilizia.

L'edificio è stato oggetto di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria. I lavori di manutenzione ordinaria non sono soggetti a concessione, autorizzazione o comunicazione. I lavori di manutenzione straordinaria, invece, sono soggetti ad Autorizzazione del Sindaco. Inoltre, per gli interventi sulle strutture dell'edificio (scale, solai, apertura di vani nella muratura portante) è necessario il nulla osta del Genio Civile. La disciplina legislativa vigente in materia (*Legge regionale n. 37/1985, Legge n. 47/1985, Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. n. 380/2001 e succ. mod. ed integr.*) prevede, per le opere eseguite in assenza di Autorizzazione, una sanzione pecuniaria non inferiore a 516 euro e la possibilità di ottenere l'Autorizzazione in sanatoria quando le opere eseguite sono conformi agli strumenti urbanistici generali e di attuazione e non in contrasto con i regolamenti edilizi vigenti, previa acquisizione del parere favorevole delle amministrazioni interessate diverse da quella comunale (nel nostro caso l'ufficio del Genio Civile). Alla richiesta di Autorizzazione in sanatoria vanno allegati tutti gli elaborati tecnici e amministrativi prescritti dai regolamenti locali tra i quali la relazione tecnica illustrativa e gli elaborati grafici a firma di un tecnico abilitato iscritto all'Albo professionale. Pertanto nel computo del costo della sanatoria oltre alle somme da pagare a titolo di oblazione vanno annoverate anche le spese tecniche di progettazione. Inoltre la pratica va presentata oltre che al Comune di appartenenza anche all'ufficio del Genio Civile per il relativo nulla osta. Si stima:

- Costo pratica UTC: 1.516,00 €(sanzione + spese tecniche).
- Costo pratica Ufficio del Genio Civile: 1.050,00 € (diritti fissi + spese tecniche).

TOTALE costo sanatoria: 2.566,00 €



7. Disponibilità degli immobili

L'unità immobiliare n. 1 è attualmente occupata dalla debitrice che vi dimora con la propria famiglia. Le unità immobiliari n. 2, 3 e 4, oggetto di lavori edili non ancora ultimati, non sono attualmente abitabili, risultano non occupate né affittate o locate.



8. Descrizione degli immobili

Le quattro unità immobiliari pignorate sono ubicate in Nicosia, in Via Beato Felice, una zona a margine del centro storico urbano a prevalente carattere residenziale. La zona è ben dotata di servizi e facilmente raggiungibile dai principali assi viari del paese.

Di originario impianto tipologico tradizionale, con struttura portante in muratura, l'immobile in cui sono ubicate le unità immobiliari pignorate si compone di cinque elevazioni fuori terra. Prospetta soltanto sulla Via Beato Felice, gli altri lati confinano con fabbricati di altra proprietà. Il prospetto è oggetto di parziale manutenzione. Al piano terra presenta un rivestimento di recente collocazione, gli infissi esterni sono stati sostituiti, l'intonaco ai piani superiori dev'essere rifatto.

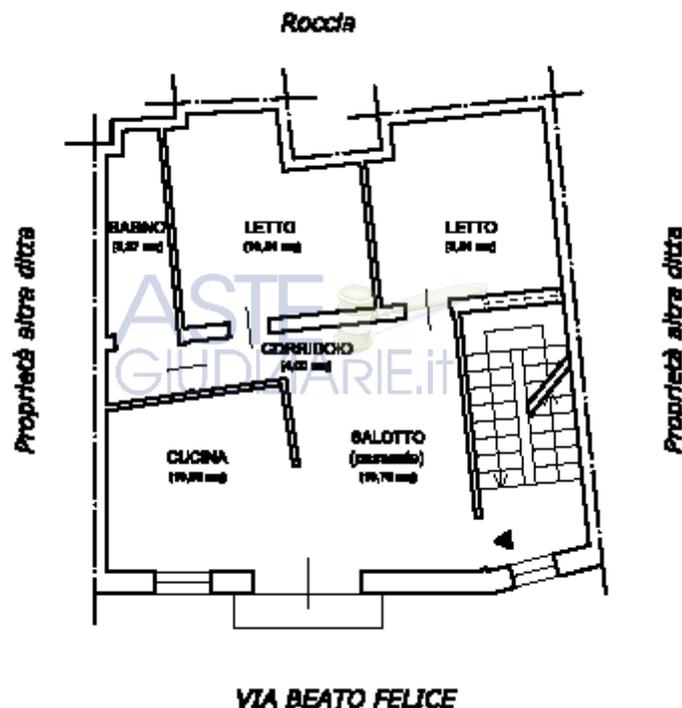


Prospetto sulla via Beato Felice



Le unità immobiliari di nostro interesse occupano, una per ogni piano, il primo, secondo, terzo e quarto piano dell'edificio. Prendono accesso da un corpo scala laterale comune. L'edificio non è dotato di ascensore.

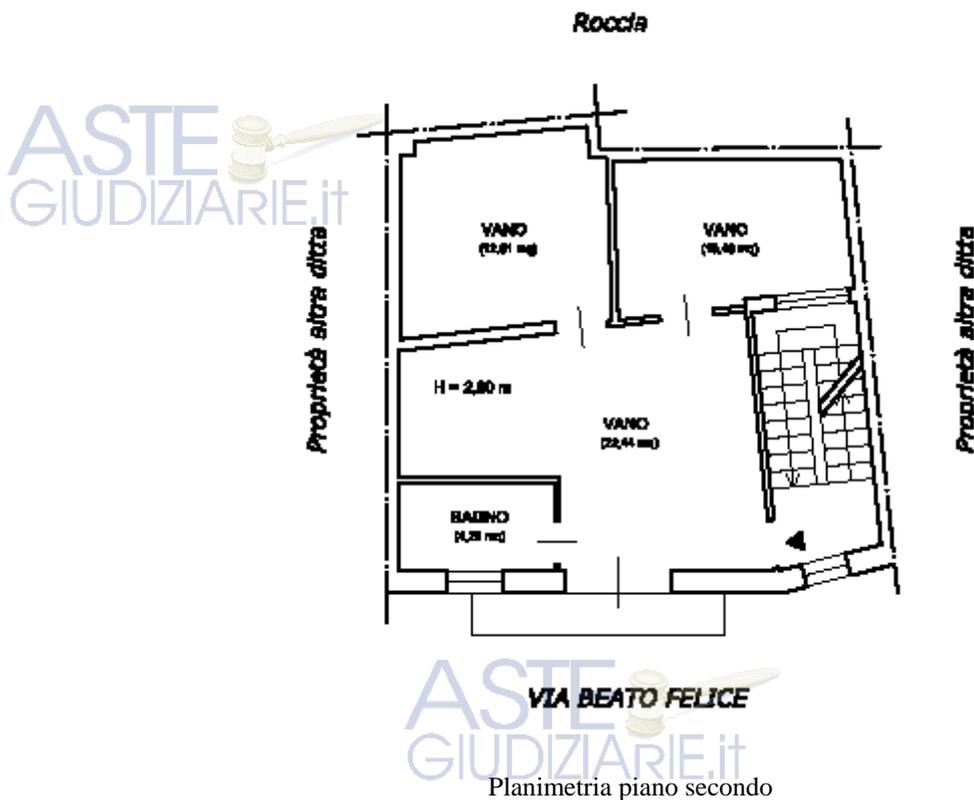
L'unità immobiliare n. 1, collocata al primo piano, è completa di finiture. Si compone di cucina, salottino passante, due camere da letto e bagno, per complessivi 51,50 m² circa. La cucina e il salotto sono dotate di aperture esterne, affacciano attraverso una finestra e un balcone sulla via Beato Felice. Le camere da letto e il bagno, invece, prendono luce da aperture interne sul salottino e sul corpo scala. L'abitazione è stata oggetto di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria. La distribuzione originaria interna dei vani è stata modificata. Le pavimentazioni e gli infissi interni ed esterni sono stati sostituiti. Il bagno è stato completamente rifatto e anche gli impianti di riscaldamento, elettrico ed idrico-sanitario.



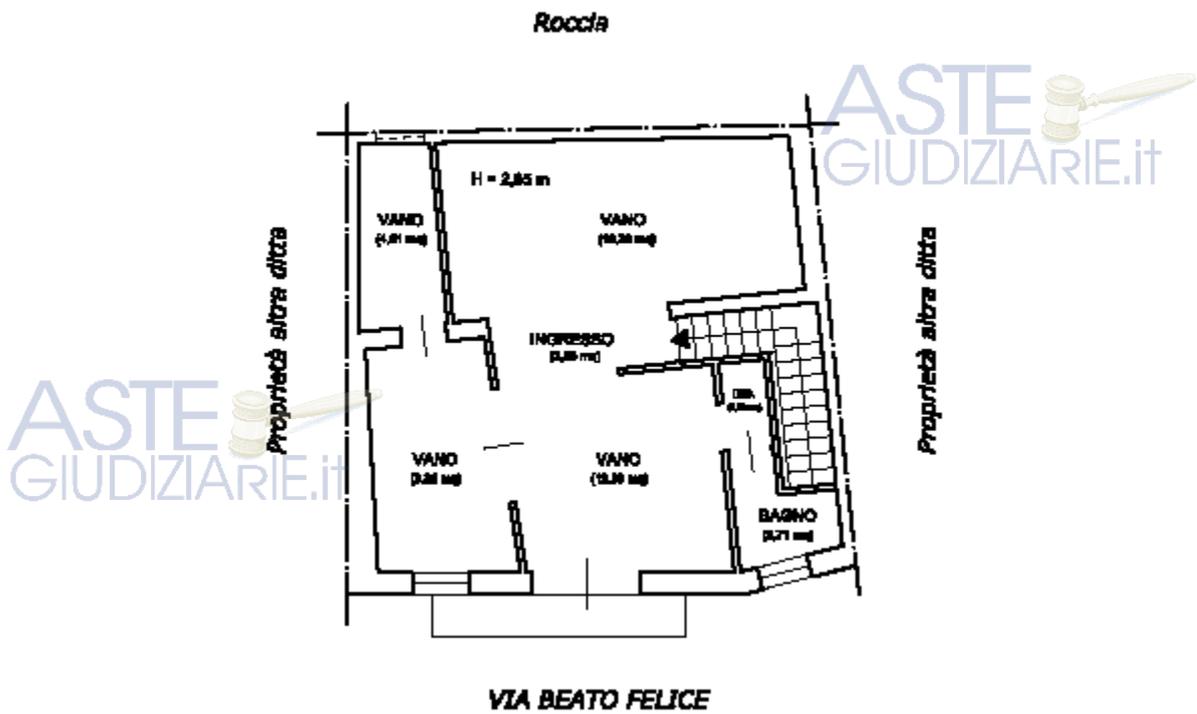
Planimetria piano primo

L'unità immobiliare n. 2, collocata al secondo piano, è oggetto di interventi edili non ancora ultimati. È stata variata la distribuzione interna dei vani rispetto alle planimetrie catastali. Il bagno e i pavimenti sono stati completamente rifatti, gli infissi esterni sono nuovi. Mancano i battiscopa, le porte interne e il portoncino d'ingresso. Gli impianti elettrici, di riscaldamento e idrico-sanitario sono stati rifatti

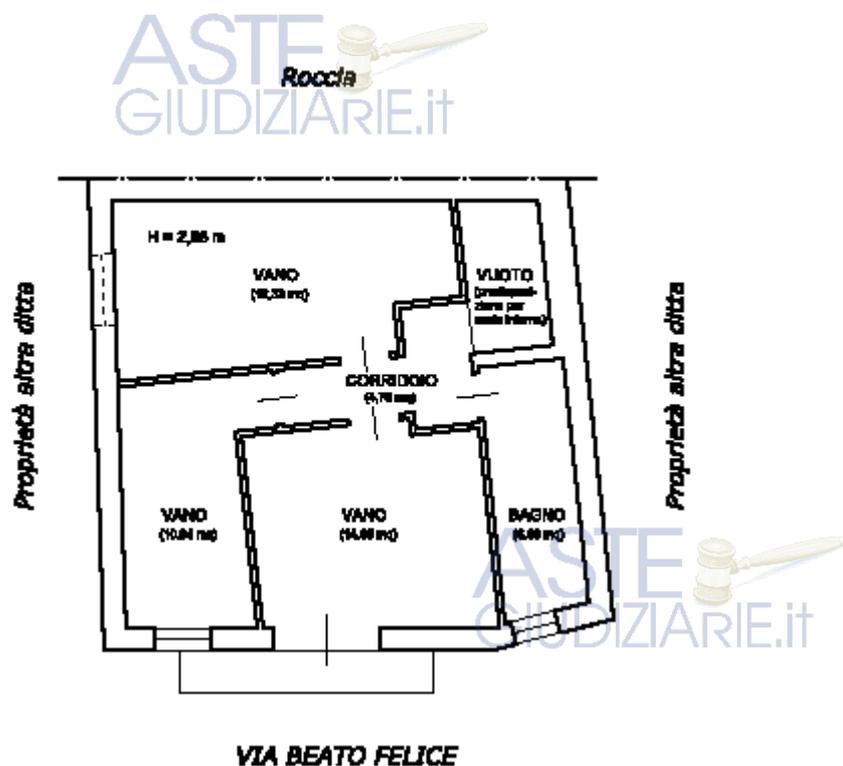
anche se non ancora ultimati e funzionanti. L'appartamento si compone di un ampio locale d'ingresso (probabilmente soggiorno e cucina), due vani (probabilmente camere da letto) e bagno, per complessivi 49,69 m² circa. L'ampio locale d'ingresso e il bagno affacciano attraverso una finestra e un balcone sulla via Beato Felice, gli altri vani non possiedono aperture esterne.



Le unità immobiliari n. 3 e 4, collocate rispettivamente al terzo e quarto piano, sono oggetto di lavori edili. Il realizzando progetto prevede l'accorpamento delle due unità abitative con la demolizione (già effettuata) della rampa di scale originaria e la realizzazione di una scala interna all'abitazione. Nel piano sottostante verrà realizzata la cosiddetta "zona giorno" e nel piano superiore la "zona notte". La scala interna di collegamento non è ancora stata realizzata, il piano superiore non ha perciò accesso se non attraverso una scala a pioli provvisoriamente appoggiata. Attualmente è possibile distinguere cinque vani al piano sottostante per complessivi 52,89 m² circa e quattro vani al piano superiore per complessivi 52,44 m² circa ma non ne è definita la destinazione d'uso. Sono presenti soltanto i setti murari divisorii, mancano le pavimentazioni, gli infissi interni ed esterni e i bagni. Gli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento sono in fase di realizzazione.



Planimetria piano terzo



Planimetria piano quarto

Si riporta in *Allegato 6* la documentazione fotografica.

9. Valutazione degli immobili

Per la valutazione delle unità immobiliari sottoposte a procedimento esecutivo, si è adottato il *metodo di stima per confronto diretto*, che consiste nella comparazione dei beni da stimare con altri di simili caratteristiche di cui si conosce il recente valore di compravendita nell'ambito dello stesso mercato locale. Come parametro tecnico comune di comparazione si è scelto lo sviluppo dei piani espresso in *m² di superficie occupata*.

Per "superficie occupata" o "superficie coperta" si intende quella ottenuta sommando alla superficie interna dei vani la quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali esterni, computati per intero, e dei muri in comunione, computati nella misura del 50%.

Mediante indagine di mercato sono state rilevate le quotazioni di compravendita di beni simili a quelli da valutare ed è stato determinato il *valore unitario ordinario o normale di mercato*, cioè il più probabile valore di mercato dei beni supposti in condizioni ordinarie. Ad ulteriore conferma del valore individuato è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio-OMI. Attraverso opportune aggiunte e detrazioni che tengono conto delle caratteristiche specifiche dei beni, si è adeguato il valore normale di mercato alle reali condizioni degli immobili. Nella valutazione sono stati presi in considerazione l'ubicazione, le caratteristiche della zona (residenziale, industriale, ecc.), l'età, la qualità e lo stato di conservazione, la conformazione e le dimensioni dei locali, l'esposizione e l'illuminazione, la dotazione di servizi e accessori.

Data la natura dei beni si ritiene opportuno procedere alla valutazione delle singole unità immobiliari, che possono costituire distinti lotti di vendita.

Unità immobiliare n. 1

Dalle quotazioni delle compravendite rilevate nel mercato immobiliare locale, il valore dell'unità immobiliare può essere apprezzato in 950 €/m² di superficie commerciale. Tale valore *ordinario o normale* per beni simili all'unità immobiliare di interesse va opportunamente corretto e moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile.

Si considerano i seguenti fattori correttivi:

- Et , qualit  e stato di conservazione: 0,80
- Piano: 1,00
- Esposizione e illuminazione: 0,90

ottenendo un fattore globale di adeguamento pari a: 0,72.

La Superficie Commerciale si ottiene sommando alla superficie occupata o coperta quelle delle pertinenze (locali accessori, balconi, cortili, ecc.) corrette virtualmente applicando opportuni coefficienti. La superficie ottenuta viene arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso.

La superficie commerciale  :

vano	Superficie occupata	Coefficiente correttivo	Superficie omogeneizzata
Locali principali	71,82	1,00	71,82
Balcone	1,56	0,25	0,39
TOTALE			72,21 m ²

Superficie commerciale: 72 m²

Valore commerciale: 0,72 x 950 ( m²) x 72 (m²) = 49.248,00  

Arrotondando: **49.000,00  **

Dal valore determinato vanno decurtate le spese necessarie a regolarizzare il fabbricato dal punto di vista urbanistico-edilizio, che complessivamente ammontano a circa 2.566,00   Pertanto:

$2.566 / 4 = 641,50 \text{  }$

$49.000,00 \text{  } - 641,50 \text{  } = 48.358,50 \text{  }$

Arrotondando: 48.400,00  

Unità immobiliare n. 2

Dalle quotazioni delle compravendite rilevate nel mercato immobiliare locale, il valore dell'unità immobiliare può essere apprezzato in 950 €/m² di superficie commerciale.

Si considerano i seguenti fattori correttivi:

- Età, qualità e stato di conservazione: 0,70
- Piano: 0,90
- Esposizione e illuminazione: 0,90

ottenendo un fattore globale di adeguamento pari a: 0,57.

La superficie commerciale è:

vano	Superficie occupata	Coefficiente correttivo	Superficie omogeneizzata
Locali principali	68,90	1,00	68,90
Balcone	3,34	0,25	0,83
TOTALE			69,73 m ²

Superficie commerciale: 70 m²

Valore commerciale: 0,57 x 950 (€/m²) x 70 (m²) = 37.905,00 €

Arrotondando: **38.000,00 €**

Decurtando la quota necessaria a regolarizzare il fabbricato dal punto di vista urbanistico-edilizio:

38.000,00 € - 641,50 € = 37.358,50 €

Arrotondando: 37.400,00 €

Unità immobiliare n. 3 e n. 4

Dalle quotazioni delle compravendite rilevate nel mercato immobiliare locale, il valore dell'unità immobiliare può essere apprezzato in 950 €/m² di superficie commerciale.

Si considerano i seguenti fattori correttivi:

- Et , qualit  e stato di conservazione: 0,50
- Piano: 0,80
- Esposizione e illuminazione: 0,95

ottenendo un fattore globale di adeguamento pari a: 0,38.

La superficie commerciale  :

vano	Superficie occupata	Coefficiente correttivo	Superficie omogeneizzata
Locali principali	140,87	1,00	140,87
Balcone	6,68	0,25	1,67
TOTALE			142,54 m²

Superficie commerciale: 143 m²

Valore commerciale: 0,38 x 950 ( m²) x 143 (m²) = 51.623,00  

Arrotondando: **52.000,00  **

Decurtando la quota necessaria a regolarizzare il fabbricato dal punto di vista urbanistico-edilizio:

52.000,00  - 1.283,00  = 50.717,00  

Arrotondando: 50.700,00  

10. Lotti di vendita

Data la natura dei beni immobiliari, si ritiene sia opportuno procedere alla vendita in tre lotti.

Lotto N. 1

Appartamento sito nel Comune di Nicosia in via Beato Felice, primo piano, costituito da cucina, salottino passante, due camere da letto e bagno, per complessivi 51,50 m² circa. Censito al N.C.E.U. al foglio 82 particella 1613 sub 2.

Valore commerciale complessivo del lotto: 48.400,00  
(*quarantottomilaquattrocento/00 euro*).

Lotto N. 2

Appartamento sito nel Comune di Nicosia in via Beato Felice, secondo piano, costituito da ampio locale d'ingresso, due vani e bagno, per complessivi 49,69 m² circa, mancante di alcuni elementi di finitura (porte interne, parte della pavimentazione, elementi radianti, ecc.). Censito al N.C.E.U. al foglio 82 particella 1613 sub 3.

Valore commerciale complessivo del lotto: 37.400,00 €
(*trentasettemilaquattrocento/00 euro*).

Lotto N. 3

Appartamento sito nel Comune di Nicosia in via Beato Felice, terzo e quarto piano, costituito complessivamente da sette vani e due locali bagno, privo di finiture interne ed esterne (scala interna, pavimentazioni, infissi, impianti, sanitari, ecc.) per complessivi 105,33 m² circa distribuiti su due piani. Censito al N.C.E.U. al foglio 82 particella 1613 sub 4 e sub 5.

Valore commerciale complessivo del lotto: 50.700,00 €
(*cinquantamilasettecento/00 euro*).

11. Pagamento I.V.A.

Il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto al pagamento dell'I.V.A.
L'immobile non possiede caratteristiche di "abitazione di lusso", né le caratteristiche di cui all'art. 13 Legge n. 408/49.

12. Atto di pignoramento e nota di trascrizione

È stata verificata la correttezza e la corrispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Conclusioni

Si riassumono brevemente le conclusioni a cui si è pervenuti:

- I beni pignorati sono stati esattamente identificati mediante esame degli atti e accertamenti in loco. In sede di sopralluogo è stato accertato che trattasi di quattro unità immobiliari site nel Comune di Nicosia, in via Beato Felice n. 9, ubicate al

primo, secondo, terzo e quarto piano di un fabbricato per civile abitazione costituito da cinque elevazioni fuori terra (§ 2).

- E' stata accertata la proprietà delle unità immobiliari in capo alla debitrice e l'esatta provenienza dei beni. È stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento immobiliare (§ 3).

- Le unità immobiliari risultano accatastate. Sono state acquisite alcune visure e le planimetrie catastali. Queste ultime risultano difformi dallo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo. Sono state redatte le planimetrie corrette (§ 4).

- Sono state elencate le formalità pregiudizievoli iscritte sugli immobili (§ 5).

- È stata verificata la conformità dei beni pignorati alle vigenti norme urbanistico-edilizie. Non è stata riscontrata alcuna Concessione, Licenza, Autorizzazione o Comunicazione presso l'UTC del Comune di Nicosia. Il fabbricato è stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria privi di Autorizzazione. Le irregolarità sono suscettibili di sanatoria. Ne è stato stimato il costo e indicate le somme da pagare a titolo di oblazione (§ 6).

- È stata accertata la disponibilità dell'immobile pignorato. L'appartamento al primo piano è occupato dalla debitrice che vi dimora con la propria famiglia, gli appartamenti al secondo, terzo e quarto piano, in parte privi di finiture interne ed esterne, non sono occupate né affittate o locare (§ 7).

- Le quattro unità immobiliari sono state descritte anche attraverso la documentazione fotografica riportata nell'*Allegato 6* (§ 8).

- È stato determinato il valore commerciale delle unità immobiliari con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo anche conto delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio-OMI (§ 9).

- Si ritiene opportuno procedere alla vendita in tre lotti (§ 10).

- Il trasferimento dei beni non è soggetto al pagamento dell'I.V.A. L'immobile non possiede caratteristiche di "abitazione di lusso", né le caratteristiche di cui all'art. 13 legge 408/49 (§ 11).

- È stata verificata la correttezza dei dati riportati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare e nella Nota di Trascrizione e la corrispondenza tra Atto e relativa Nota (§ 12).

Ritenuto di aver portato a termine l'incarico ricevuto, si rassegna la presente Relazione di Stima che si compone di 23 pagine, di 6 Allegati e di una pagina in Appendice.

Si ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata e si resta a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento o approfondimento.

Agira, li 10 luglio 2013

il CTU

Ing. Maria Concetta Contino

