

RELAZIONE DI PERIZIA

(del C.T.U. Dott Arch. Antonio Giarraputo)

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 23/2016 REG. ES.

promosso da : Banca di Credito Cooperativo "G. Toniolo di San Cataldo Soc. coop. a.r.l." oggi LOCAM S.P.A.

contro : A

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Filippo Marasa' del Tribunale di Sciacca. Con Decreto di nomina del 20/06/2017 la S.V.I. nominava il sottoscritto Dott. Arch. Antonio Giarraputo, quale C.T.U. in relazione al provvedimento di cui sopra.

Prestato il giuramento di rito mi veniva conferito l'incarico con i seguenti quesiti :

1) Provveda l'esperto, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art. 567 c. 2° c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;

2) Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra opera-

zione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengano le parti esegutate, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c., dandone atto nel relativo verbale):

a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purchè ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es. nel caso di manifesta sproporzione fra crediti e valore dei beni) di un previo frazionamento – ove possibile - indicando i relativi costi. Preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;

b) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico;

c) ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri, da detrarre dal valore di stima).

d) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti. In particolare, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sana-

toria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n. 380/01e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze 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, verificherà, 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 dall'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. Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore – lg. 326/03 - la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le ragioni di credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: a tal proposito si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art. 7 L. 47/58 (oggi art. 31 c. 3 e ss. DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine e accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice); in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati – anche in via approssimativa - e detratti al fine di determinare il valo-

re di stima)

e) alla verifica che 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;

f) indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora 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.

3) Rediga quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.), le caratte-

ristiche e la destinazione della zona:

c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

d) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

e) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

f) se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima);

Si rammenta che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 568 c.p.c., "nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonchè per le eventuali spese condominiali insolute".

4) Provveda inoltre l'esperto:

a) alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);

b) alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima stessa;

c) ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi in tal caso se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c.;

5) Alleghi a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene;

6) Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che risultino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.

Il Giudice dell'esecuzione dispone altresì che:

7) in applicazione di quanto disposto dal Garante per la protezione dei dati personali con provvedimento del 7.2.2008, l'esperto ometta, nel testo della relazione, qualsiasi indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato

personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali, ad esempio, l'indicazione della professione di uno di tali soggetti, ovvero la rappresentazione fotografica dell'insegna dell'attività esercitata nell'immobile oggetto del pignoramento); a tale scopo l'esperto attribuirà al debitore e ai terzi una sigla alfabetica (A, B, C e via di seguito – prediligendo, per le parti esegutate, le prime lettere dell'alfabeto, e per i terzi – comproprietari e occupanti o titolari di altri diritti – le ultime lettere dell'alfabeto), provvedendo a specificare in un allegato a parte l'identità della persona cui si riferisce la sigla;

8) l'esperto provveda, **entro 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. (già indicata nel provvedimento di nomina dell'esperto)** a depositare la perizia con i relativi allegati (in via telematica; autorizzando sin d'ora la consegna in cancelleria di copia di cortesia e degli originali dei documenti allegati, acquisiti o materialmente realizzati in forma cartacea nell'espletamento dell'incarico), e a trasmettere copia della relazione, dando avviso dell'avvenuto deposito, al creditore procedente, a quelli intervenuti e alle parti esegutate, anche se non costituite, a mezzo posta elettronica (preferibilmente p.e.c.; o raccomandata con ricevuta di ritorno), nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente le sottoscrizioni, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Unitamente al deposito della perizia, il consulente fornisca prova dell'avvenuta consegna alle parti. Nel caso di invio tramite posta elettronica alla parte esegutata non costituita, vorrà documentare (ad es. nel verbale di sopralluogo) l'espressa richiesta della parte di ricevere l'elaborato all'indirizzo in questione;

9) con le medesime modalità di trasmissione, le parti provvedano a far perve-

nire direttamente all'esperto, entro 15 giorni prima della suindicata udienza eventuali note alla consulenza (da depositare successivamente fino alla data dell'udienza). **In tale ipotesi l'esperto compaia all'udienza per fornire i necessari chiarimenti;**

10) l'esperto sospenda le operazioni in caso di impossibilità di accedere all'immobile e avverta il giudice (oltre che il creditore procedente) per l'adozione dei necessari provvedimenti per la prosecuzione delle attività (es. nomina di un Custode Giudiziario);

11) l'esperto riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

12) l'esperto formuli tempestiva istanza di proroga dei termini in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla comunicazione alle parti. Invita l'esperto a comunicare alle parti l'inizio delle operazioni di consulenza.

RISPOSTA AI QUESITI

Presa visione degli atti, il sottoscritto è in grado con sicura coscienza di rassegnare quanto segue:

Quesito n. 1 - "Provveda l'esperto, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori omissis"

Risposta : La documentazione presentata dai creditori risulta completa, così come il buon esito della notifica ai proprietari del bene pignorato. (Vedi atti e documentazione creditore procedente).

La documentazione di cui all'art. 567c. 2°c.p.c. risulta esplicitata e completa

della storia del ventennio antecedente la data del pignoramento (vedi nota di deposito creditore procedente), si evidenzia però una lieve discrasia, ovvero che negli atti presentati si parla sempre un unico fabbricato adibito a “civile abitazione” mentre un vano del piano terra, da concessione edilizia sarebbe destinato ad autorimessa, cosa non riscontrabile catastalmente perchè in caso contrario avrebbe avuto una planimetria a parte. (Allegato n.3).

QUESITO 2 (a – b- c – d – e – f)

Quesito 2 : “Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, omissis”

Risposta: Previo avviso a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno nn° 15296708692-2 del 11.08.2017 alla parte esegutata “A” ed a mezzo PEC all’avv. Nunzio Pezzino per il creditore procedente (vedi Allegato n.1), il sottoscritto provvedeva alla convocazione delle parti al fine di procedere alle operazioni peritali con accesso sui luoghi stabilendo per l’inizio delle stesse la data del 15.09.2017 alle ore 15,30. che a seguito di richiesta sulle modalità operative per l’accesso ai luoghi ed eventuale proroga dei termini per l’espletamento dell’incarico, il G.E. nominava, nel mese di gennaio 2018, l’Avv. Francesco Graffeo come custode dell’immobile “de quo” e successivamente, lo stesso, fissava il sopralluogo il giorno 25/05/2018, del quale si è redatto apposito verbale di accesso (verbale sopralluogo Allegato 6).

Quesito 2-a :” alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, omissis”

Risposta: Il bene oggetto del pignoramento è costituito da un fabbricato posto al piano terra e piano primo e per lo stesso è stata rilasciata dal Comune di Santa Ninfa regolare concessione Edilizia n. 539/981 del 24/05/1982 relativa-

mente a due unità immobiliari:

- la prima, posta al piano terra e primo con accesso dal civico n. 12, è destinata a civile abitazione, meglio esplicitata negli elaborati grafici allegati alla presente;*
- la seconda, posta al piano terra con accesso dal civico n.10 è destinata ad autorimessa.*

L'immobile invece oggi invece si presenta, come da certificato catastale e relative planimetrie, un'unica unità immobiliare destinata ad abitazione, quindi relativamente al solo vano di piano terra con accesso dal civico 10, in difformità catastale alla concessione edilizia rilasciata (Allegato n.7).

Non occorre procedere alla formazione di ulteriori lotti perchè, anche se si dovesse procedere al cambio di destinazione d'uso del vano in difformità e la sua relativa nuova classificazione catastale, per la sua conformazione planimetrica, si renderebbe difficile ed economicamente non vantaggioso la vendita autonoma delle due unità, ancor più che sono facenti parte dello stesso stabile complessivo.

Quesito 2-b: *“ all'identificazione catastale dell'immobile,..... omissis”*

Risposta: *I dati specificati nell'atto di pignoramento risultano rispondenti ai dati catastali reali.*

Quesito 2- c : *“ ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie omissis”*

Risposta : *I rilievi planimetrici dimensionali effettuati in situ risultano conformi agli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n.539/981 del 245/05/1982 (Allegato n.2) solo che si evidenzia una incongruenza (Allegato n.7) con gli atti catastali ufficiali rilasciati dall'Agenzia del Territorio di Tra-*

pani. La medesima trova espressione in un vano al piano terra autorizzato in concessione edilizia con destinazione ad autorimessa, che non risulta conforme all'accatastamento dove invece è catastato come vano di pertinenza dell'abitazione. L'immobile quindi necessita di una correzione catastale nello specifico: Di una frazionamento catastale con soppressione dell'unità immobiliare esistente, costituzione e stesura planimetrica delle due nuove unità immobiliari, definizione dei poligoni, compilazione modelli in procedura Docfa, attribuzione rendita catastale e restituzione su supporto informatico, presentazione e ritiro per un totale complessivo tra onorario professionale ed oneri da versare all'Agenzia del Territorio di Trapani di € 1.200,00 oltre cassa previdenziale al 4% e IVA al 22%.

Quesito 2-d : “alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico ... omissis”

Risposta : L'immobile in questione è costituito da una unità immobiliari abitativa su due livelli fuori terra ed è stato realizzato mediante regolare Concessione Edilizia n.539/981 rilasciata dal Comune di Santa Ninfa a cui risulta conforme ad eccezione del vano a piano terra destinato ad autorimessa (concessione edilizia) mentre catastalmente è pertinenza dell'unità abitativa. La stessa oggi presente ha una superficie coperta di circa mq. 72,45 è regolarmente censita in catasto al foglio n.C48 particella LM; Come descritto precedentemente, l'immobile necessita solamente di una correzione catastale per allineare la difformità esistente e rendere il tutto conforme al dispositivo urbanistico rilasciato dal Comune. (Allegato n.3).

Quesito 2-e : “alla verifica che i beni pignorati omissis”

Risposta: I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico

e conseguentemente non c'è alcuna affrancazione né diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato.

Quesito 2-f: *“indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione ... omissis”*

Risposta: *A carico dell'immobile pignorato non risultano procedimenti giudiziari relativi a spese condominiali poiché l'immobile non fa parte di alcun condominio. Risulta invece un debito, come da resoconto rilasciato dall'Ufficio Tributi del Comune di Santa Ninfa a carico di “A” per mancato pagamento dell'Imposta TIA/TARI pari ad € 848,54 dal 2012 al 2017 (Allegato 4). Alla data odierna non è stato avviato alcun procedimento di recupero credito da parte del Comune di Santa Ninfa.*

Quesito n. 3: *“Rediga quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni “*

Risposta: *Il bene si compone di un unico lotto così come superiormente descritto e motivato pertanto si è redatta una sola relazione.*

Quesito n. 3-a: *“l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto,... omissis “*

Risposta: *Il bene pignorato costituisce un unico lotto in funzione della sua disposizione planimetrica e fisica. Lo stesso infatti risulta composto da una unità immobiliare destinata a civile abitazione su due livelli fuori terra ovvero posta al piano terra ed al piano primo. (Vedi Allegato n.7) (Vedi Allegato n.5) L'unità abitativa in questione ha come unico accesso il portoncino di via Fratelli Rosselli n. 12, mentre il vano “urbanisticamente“ destinato ad autorimesse ha accesso da via fratelli Rosselli n. 10, il tutto riportato in catasto al foglio n.C48 particella LM.*

Quesito n. 3-b: “una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni,
omissis”

Risposta: Il bene pignorato è composto da una unità immobiliare abitativa su due livelli fuori terra, che nella zona di costruzione, di via Fratelli Rosselli e limitrofi, trova esempi simili. Sono quasi tutte costruzioni con scarsa attenzione al dettaglio e con poca manutenzione. Non sono presenti parti condominiali. La zona ha caratteristiche residenziali vere e proprie e non sono presenti case che presentino particolare pregio architettonico o storico nelle vicinanze. **Sinteticamente il bene si può descrivere:** L'abitazione, su due livelli fuori terra, è stata realizzata mediante regolare Concessione Edilizia n.539/981 del 24/05/1982 rilasciata dal Comune di Santa Ninfa a cui risulta conforme ad eccezione del vano a piano terra destinato ad autorimessa (vedi concessione edilizia) mentre catastalmente è pertinenza dell'unità abitativa. La stessa unità presenta ha una superficie coperta di circa mq. 72,45 (quindi una superficie lorda per piano di mq.72,45), un volume urbanistico di circa 450 mc., una superficie utile complessiva di circa mq. 107,50 ed infine è regolarmente censita in catasto al foglio n.C48 particella LM. La medesima unità non ha finiture di particolare pregio, la struttura è in cemento armato e la copertura è del tipo piana con soletta in latero-cemento (non si è potuto accedere all'ispezione visiva dello strato a contatto con l'esterno per constatarne lo stato di conservazione) e dall'interno non si evidenziano zone di infiltrazione dalla stessa ma solo in alcune zone la presenza di macchie localizzate umidità, probabilmente legate a scarsa ventilazione degli ambienti. Il prospetto esterno, del tipo plastico graffiato, presenta parecchie macchie e in molti punti risulta

ammalorato, così come tutte le sporgenze (balconi e pensiline) necessitano di adeguata manutenzione tramite trattamenti con malte tixotropiche adeguate (problema questo che affligge un po' tutte le costruzioni degli anni 80/90 senza manutenzione). La pavimentazione interna è in buono stato ed è in monocottura al piano terra e in parquet "prefinito" al piano primo, presenta solo un piccolo problema di parziale distacco di qualche piastrella solo nel bagno del piano primo. La scala di accesso al primo piano così come l'androne sono pavimentati in marmo del tipo perlato con finitura lucida.

Le pareti interne sono rifinite con pittura di varie lavorazioni mentre gli infissi interni sono in legno tamburato e gli esterni risultano essere con cassonetto e serranda in PVC mentre le finestre sono del tipo in alluminio senza taglio termico e con vetro singolo. Da segnalare che nella parete esterna della camera matrimoniale è stato applicato un cartongesso per la presenza di umidità (dichiarazione del Sig. Saladino Davide non è stato possibile riscontrare tale dichiarazione) probabilmente legata alla cattiva traspirazione del sistema parete-intonaco. Nel complesso interno l'abitazione è curata, in buono stato di conservazione e si riscontra anche la presenza di un camino a legna al piano primo. (Vedi Allegato n.5)

Quesito n. 3-c : " lo stato di possesso degli immobili, omissis "

Risposta: L'immobile alla data odierna risulta in possesso del debitore "A", che anche se con condizioni non proprio salutari, lo occupa stabilmente.

Quesito n. 3-d : " l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, ... omissis "

Risposta: Oltre la formalità ipotecaria del Creditore procedente non esistono vincoli ed oneri gravanti, anche di natura condominiale, né vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli con-

nessi con il suo carattere storico-artistico che restino a carico dell'acquirente.

Quesito n. 3-e : “l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale omissis”.

Risposta: Alla data odierna le formalità esistenti (formalità ipotecaria del Creditore procedente) risultano cancellabili ed opponibili dall'acquirente.

Quesito n. 3-f : “se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica..... omissis”.

Risposta: L'immobile nel suo intero non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), per cui si dovrà provvedere alla sua redazione in numero pari alle unità (a meno dell'autorimessa) con un costo presumibile di € 600,00 oltre iva e oneri previdenziali per un totale complessivo di € 761,28 complessivi. **Determinazione del valore di mercato:**

Da una indagine di mercato effettuata in sito (agenzie immobiliari - banca dati – Agenzia delle Entrate - OMI - quotazioni immobiliari 2° semestre 2017 -ultimo dato utile consultabile per la zona in questione- Allegato n.8) si è avuto modo di pervenire alla determinazione **che non esiste un mercato immobiliare attivo in quanto la zona sembra essere gravata dalla risonanza della crisi economica nazionale con un mercato immobiliare quasi inattivo.** Trattandosi di fabbricato di Edilizia non di pregio realizzato negli anni '80 costituito dall'unità abitativa a piano terra e primo, si ritiene che il più probabile valore di mercato ascenda ad € 500,00 al mq. (lordo) prendendo come riferimento il valore medio espresso dalle abitazione civili non di tipo economico nelle zone limitrofe:.

abitazione

(A) Valore di mercato := €/mq. 500/00

(B) Superficie lorda vendibile: = mq. 144,90

PROBABILE VALORE DI MERCATO

(A x B) x 0,75 coeff. riduttivo per vetustà dell'immobile

€/mq. 500,00 x mq. 144,90 x 0,75 = € 54.337,50

Il probabile valore di mercato dell'intero immobile ascende ad € 54.337,50

a cui vanno detratti

Spese tecniche per redazione di A.P.E. di tutte le unità compreso Iva e

Cassa _____ € 761,28

Spese tecniche per fraz. catastale compreso Iva e Cassa _____ € 1.522,56

Debito al Comune di Santa Ninfa di "A" mancato pagamento dell'Imposta

TARI/TIA pari ad _____ € 848,54

Il probabile valore di mercato dell'intero immobile al netto di tutte le spese per la sua regolarizzazione ascende ad _____ € 51.205,12

Quesito n. 4) Provveda inoltre l'esperto:

"a) alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali omissis"

Risposta: l'immobile non e' dotato di parti condominiali quali: posti auto comuni, giardini ecc... "b) alla valutazione dei lotti, omissis".

Risposta: Trattasi di unico lotto per la cui valutazione si rimanda a quanto gia' espresso e relazionato al quesito 3-f.

"c) ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota omissis".

Risposta: Si tratta di unica quota indivisa intestata al proprietario debitore.

Tanto Dovevo

F.to Arch. Antonio GIARRAPUTO