TRIBUNALE
DI
ENNA

PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 69/2018 R.G. Es.
PROMOSSA DA: DOBANK S.P.A. QUALE MANDATARIA DI UNICREDIT S.P.A.

Astalegale.net

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NICOSIA LI' 10.05.2019

L'ESPERTO

Dott. Ing. Giuseppe RIZZO

Ingegnere Giuseppe Rizzo
Studio Tecnico D'Ingegneria
Via San Michele n. 182/B - 94014 NICOSIA (EN)
tel./fax 0935 638940; cell 347 1924723;
e-mail rizzogiuseppe.ing@alice.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

TRIBUNALE DI ENNA

Proc. Esecutiva Immobiliare n. 69/2018 R.G. Es.

Promossa da: DOBANK S.p.A. quale mandataria di UNICREDIT S.p.A.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

Con ordinanza del 11/01/2019, il Giudice per l'esecuzione Dott.ssa Evelia Tricani nominava il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Rizzo, con studio in Nicosia (EN) alla Via San Michele n. 182/B, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n. 585, esperto nel procedimento esecutivo promosso da DOBANK S.p.A. quale mandataria di UNICREDIT S.p.A., iscritto al R.G. Es. n. 69/2018, invitando lo stesso a comparire per prestare il giuramento di rito e ricevere l'incarico di stima.

Successivamente in data 18/01/2019 il sottoscritto accettava l'incarico e prestava il giuramento, ritirando copia del fascicolo.

Il Giudice per l'esecuzione poneva al sottoscritto esperto i seguenti quesiti:

a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*

b) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*

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

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

e) *accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni*

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

g) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

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

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

l) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non

Dott. Ing. RIZZO GIUSEPPE N. 585 - Sez. A (Settore a)-b)-c)

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, del corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

m) *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 decreto legislativo del 19 agosto 2005 n. 192 e succ. modifiche ed integrazioni;*

n) *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;*

o) *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.);*

p) *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;*

q) *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;*

r) *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;*

Dott. Ing. RIZZO GIUSEPPE n. 585 - Sez. A Settore a)-b)-c)

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

s) 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;

t) 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;

u) 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.

A seguito del conferimento dell'incarico di consulenza, il sottoscritto convocava le parti per eseguire il sopralluogo sui beni oggetto di procedimento, tramite comunicazione PEC per la parte promotrice e raccomandata A/R per i debitori esecutati; riguardo a quest'ultimi, la corrispondenza postale per due volte non andava a buon fine, riportando come motivazione il mancato ritiro da parte dei destinatari presso l'ufficio postale relativo; a tal proposito si precisa che il sottoscritto ha richiesto e ottenuto il certificato di residenza dei debitori esecutati, che conferma la correttezza dell'indirizzo utilizzato.

Il sottoscritto avviava quindi la procedura per la notificazione della comunicazione di sopralluogo tramite l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Enna, che aveva esito positivo in data 27/03/2019 presso lo stesso indirizzo di residenza dei debitori esecutati.

A seguito quindi di ulteriori comunicazioni intercorse con la parte esecutata, che richiedeva un rinvio della data prefissata, il 12/04/2019 il sottoscritto esperto poteva finalmente recarsi sui luoghi per cui è procedimento, effettuando l'ispezione visiva e fotografica e le rilevazioni necessarie, alla presenza di uno dei debitori esecutati (Allegato 1 – verbale di sopralluogo).

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

RISPOSTA AI QUISITI

Espletato quanto sopra il sottoscritto è nella condizione di poter rispondere ai quesiti posti dal Sig. G.E.:

Quesito a.

Il sottoscritto esperto ha provveduto a reperire e controllare i dati catastali ed i certificati e documenti in atti, ha effettuato un sopralluogo ed ha rilevato che i beni immobili oggetto di procedimento, sottoposti ad Atto di Pignoramento del 21/09/2018 - rep. 10860 - trascritto presso i Registri Immobiliari di Enna ai nn. 7850/6685 in data 03/12/2018, consistono in:

- una unità immobiliare facente parte dell'edificio condominiale sito nel centro abitato del Comune di Enna in Corso Sicilia n. 11, consistente in un appartamento per civile abitazione ubicato al piano terzo, composto da 7 vani catastali, senza ulteriori pertinenze ed accessori.

Il suddetto bene immobile oggetto di procedimento, consistente in un appartamento per civile abitazione, risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Enna al **Foglio 38 – Particella 342 – Sub. 3**: Piano 3, Categoria A/3 (abitazione di tipo economico), Zona Censuaria 1, Classe 2, Consistenza 7 vani, Superficie catastale 140 mq (tot. escluse aree scoperte 137 mq), Rendita € 343,44.

L'edificio condominiale a cui appartiene l'unità immobiliare in oggetto è costituito complessivamente da 9 piani, di cui il piano terra adibito a locali commerciali ed i restanti 8 piani destinati ad appartamenti per civile abitazione; la superficie di ogni piano è occupata da un solo appartamento, oltre che dagli spazi comuni relativi al vano scala di collegamento a tutte le unità (senza presenza di impianto ascensore) e da un pozzo luce aperto. Le suddette 9 elevazioni risultano essere fuori terra sul lato nord, da cui hanno accesso dal Corso Sicilia n. 11; sul lato sud risultano essere fuori terra soltanto le ultime 4 elevazioni, mentre le restanti risultano interrate, con un secondo accesso per tutte dalla Via Longo n. 70.

L'appartamento oggetto di procedimento è sito al piano terzo dell'edificio condominiale e quindi risulta interrato sul lato sud; confina inferiormente con l'appartamento del 2° piano di proprietà [redacted] identificato come sub. 2, superiormente con l'appartamento del 4° piano di proprietà [redacted]

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

identificato come sub. 4. L'edificio condominiale nel suo complesso, è confinante: a nord con strada pubblica (Corso Sicilia); a sud con strada pubblica (Via Longo); ad ovest con un altro edificio condominiale censito al Foglio 38 – Part. 341, ed in particolare con proprietà [redacted]; ad est con proprietà [redacted] (Foglio 38 – Part. 355).

Si può quindi affermare che vi è conformità tra i dati rilevati in sede di sopralluogo e quelli ricavati dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e quelli emergenti dai certificati in atti.

A corredo di quanto riportato, si allegano alla presente relazione la visura, l'estratto di mappa e la planimetria catastale (Allegato 2).

Quesito b.

Il sottoscritto ha verificato che la proprietà esclusiva del bene oggetto di pignoramento, identificato con la risposta al quesito "a", è in capo ai due debitori esecutati, coniugi tra loro, per una quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni. Non vi è quindi comproprietà con altri soggetti oltre ai due coniugi debitori, le generalità dei quali sono riportate in separato foglio (Allegato 7).

ASTAlegale.net

Quesito c.

Il sottoscritto esperto ha accertato l'esatta provenienza del bene ed ha verificato la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, dall'esame della documentazione ipocatastale agli atti e delle visure ipotecarie acquisite (Allegato 3).

In particolare si è accertato che il bene oggetto di pignoramento, consistente nell'unità immobiliare censita al Foglio n. 38 – Particella n. 342 – Sub. 3 del Comune di Enna, è di esclusiva proprietà dei due debitori esecutati per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni ed è pervenuto agli stessi in forza dei seguenti Atti Notarili Pubblici:

- Atto di Compravendita a rogito del Notaio Greco Filomena di Enna, Repertorio n. 23280 – Raccolta n. 9215 del 31/08/2011, trascritto a Enna il 07/09/2011 con Registro Particolare n. 6140 – Registro Generale n. 7590, con il quale i debitori esecutati acquistavano la piena proprietà dell'immobile per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni da potere dei signori [redacted] e

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

[redacted]

- ai signori [redacted] l'unità immobiliare era pervenuta, per l'intera piena proprietà per 1/2 ciascuno, giusto Atto di compravendita a rogito del Notaio Catania Salvatore di Enna del 21/09/1979, trascritto a Enna il 18/10/1979 ai nn. 7994/7489 da potere dei signori [redacted]

Quesito d.

In riferimento alla documentazione prodotta, ed in particolare quella allegata agli atti di causa e quella reperita dal sottoscritto nelle indagini condotte, si è verificata la regolarità e la completezza della stessa, ed è stato quindi possibile procedere al completo accertamento della procedura esecutiva immobiliare in questione.

Quesito e.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Enna, il sottoscritto esperto ha riscontrato che il bene immobile oggetto di procedimento risulta regolarmente accatastato al Catasto fabbricati del Comune di Enna, per come risulta dalla visura catastale, con il seguente identificativo:

- **Foglio n. 38**, **Particella n. 342, Sub. 3**;

come sopra già evidenziato e dettagliatamente descritto.

Si precisa che per l'unità immobiliare in oggetto sono state riscontrate in fase di sopralluogo alcune lievi difformità dello stato di fatto rispetto alla planimetria catastale in merito alla distribuzione degli spazi interni, che però, a parere dello scrivente esperto, secondo anche quanto definito dalla circolare n. 2 del 09/07/2010 dell'Agenzia del Territorio, non hanno rilevanza catastale tale da richiedere la variazione con la redazione di una nuova planimetria.

Quesito f.

Dall'esame della documentazione allegata agli atti e di quella acquisita dal sottoscritto, ed in particolare le ispezioni ipotecarie condotte presso la Conservatoria dei RR.II di Enna, si è ottenuto che sul bene immobile in oggetto gravano ad oggi solo le seguenti formalità pregiudizievoli che fanno riferimento al procedimento esecutivo in esame:

- ISCRIZIONE del 07/09/2011, Reg. Part. 847 - Reg. Gen. 7591, **Ipoteca**

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

volontaria derivante da **atto di concessione a garanzia di mutuo**, a rogito del Notaio Greco Filomena di Enna - Rep. n. 23281/9216 del 31/08/2011, a favore di UniCredit S.p.A. - c.f. 00348170101, contro i due debitori esecutati, con successiva Annotazione n. 753 del 24/11/2011 (erogazione a saldo);

- TRASCRIZIONE del 03/12/2018, Reg. Part. 6685 - Reg. Gen. 7850, **Atto Giudiziario di Verbale di Pignoramento Immobili**, Rep. n. 10860 del 21/09/2018, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Enna, a favore di UniCredit S.p.A. - c.f. 00348170101, contro i due debitori esecutati.

Gli atti relativi alle ispezioni ipotecarie condotte dal sottoscritto esperto vengono allegati alla presente relazione (Allegato 3).

Quesito g.

Il sottoscritto ha acquisito presso il Comune di Enna, a seguito di formale richiesta protocollata in data 21/03/2019 – prot. n. 12211, il certificato di destinazione urbanistica n. 94/2019 del 25/03/2019 per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione (Allegato 5). Dal suddetto certificato si evince la seguente destinazione del bene prevista dagli strumenti urbanistici comunali:

Secondo il Piano Regolatore Generale Comunale vigente:

- **Zona B2 – Saturazione e sostituzione edilizia** – Intersezione completa dell'area.

Secondo il Piano Regolatore Generale adottato giusta delibera Commissariale n. 108 del 05/12/2017, quindi in salvaguardia:

- **Zona BA – Aree urbane consolidate** – Intersezione completa dell'area.

Quesito h.

L'unità immobiliare oggetto di procedimento, consistente in un appartamento ubicato al piano terzo dell'immobile sito a Enna in Corso Sicilia n. 11, distinta in catasto al Foglio n. 38 – Part. n. 342 – Sub. 3, risulta conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, secondo gli accertamenti condotti, non risultano ad oggi procedure amministrative e/o sanzionatorie in atto, né istanze di condono e/o sanatoria presentate.

Quesito i.

Il bene pignorato oggetto della presente trattazione non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non risulta che vi sia stata affrancazione da tali

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

pesi, ovvero che il diritto sul bene dei debitori pignorati sia derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Quesito l.

Secondo quanto potuto accertare in fase di sopralluogo dallo scrivente, si stima un ammontare delle spese fisse condominiali correnti (gestione e/o manutenzione) pari a circa 20 € mensili. Non sono state rilevate spese straordinarie già deliberate, né spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia, né il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Quesito m.

Il sottoscritto, dalla verifica degli atti di giudizio e della documentazione reperita, non ha riscontrato nessun attestato di prestazione energetica riguardante l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sita a Enna in Corso Sicilia n. 11, distinta in catasto al Foglio n. 38 – Particella n. 342 – Sub. 3; si è proceduto pertanto, trattandosi di immobile adibito ad uso abitativo, ad effettuare il calcolo degli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'unità immobiliare, pervenendo alla definizione della classe energetica corrispondente, così come previsto dalla normativa vigente. In particolare, come deducibile dall'Attestato di Prestazione Energetica redatto dal sottoscritto e allegato alla presente relazione (Allegato 6), l'immobile in questione è classificabile come appartenente alla **classe energetica "D"**.

Quesito n.

Al momento del sopralluogo il sottoscritto ha accertato che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, di cui i due debitori esecutati sono proprietari esclusivi per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, risulta libera e nella loro piena disponibilità e dagli stessi occupata.

Quesito o.

L'unità immobiliare oggetto di procedimento, censita al Foglio n. 38 – Particella n. 342 – Sub. 3, consiste in un **appartamento per civile abitazione** ubicato al piano terzo di un edificio condominiale sito nel centro abitato del Comune di Enna in Corso Sicilia n. 11 (Foto 1).

L'edificio condominiale è costituito complessivamente da 9 piani, di cui il piano terra adibito a locali commerciali ed i restanti 8 piani destinati ad

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

appartamenti; la superficie di ogni piano è occupata da un solo appartamento, oltre che dagli spazi comuni relativi al vano scala di collegamento a tutte le unità (senza presenza di impianto ascensore) e da un pozzo luce aperto. Le suddette 9 elevazioni risultano essere fuori terra sul lato nord, da cui hanno accesso dal Corso Sicilia n. 11 (Foto 1); sul lato sud risultano essere fuori terra soltanto le ultime 4 elevazioni, mentre le restanti risultano interrate, con un secondo accesso per tutte dalla Via Longo n. 70 (Foto 2).

L'edificio ha struttura portante in cemento armato e risale alla seconda metà degli anni '60; è ubicato in una zona del centro urbano di Enna ben servita e centrale, dal quale è possibile raggiungere con facilità uffici pubblici, negozi, vie principali, ecc. Non è dotato di impianto ascensore, bensì il collegamento tra i diversi piani e le unità immobiliari presenti è consentito esclusivamente attraverso il vano scale comune avente due accessi distinti rispettivamente dal Corso Sicilia n. 11 (piano terra – lato nord) e dalla Via Longo n. 70 (5° piano – lato sud).

L'appartamento oggetto di procedimento è sito al piano terzo dell'edificio condominiale e quindi risulta interrato sul lato sud (lato Via Longo); ha una consistenza di 7 vani catastali ed una superficie catastale di 140 mq; presenta un'altezza netta di interpiano pari a circa 3,10 ml per la maggior parte della superficie, ad eccezione di alcuni vani retrostanti il pozzo luce, aventi altezza pari a circa 2,30 ml.

La distribuzione interna dei locali è tale da sfruttare al meglio l'ampia superficie disponibile e rendere l'appartamento particolarmente confortevole e funzionale. Nello specifico, dalla porta d'ingresso dal vano scale condominiale (Foto 7) si accede direttamente ad un ampio salone a forma allungata (Foto 3-4), di superficie pari a circa 24 mq, avente come unica apertura esterna una piccola finestra attestata su una parete relativa al pozzo luce; la maggior parte del suddetto vano ha altezza di circa 3,10 ml mentre la parte in fondo sul lato sud ha altezza ridotta di 2,30 ml (Foto 4).

In fondo al salone, a sinistra rispetto all'ingresso, si accede ad un vano confinante con la scala condominiale, destinato a ripostiglio e locale autoclave (Foto 5-6), di altezza in parte ridotta per la collocazione sottoscala, avente una superficie di circa 6 mq, privo di aperture esterne.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Immediatamente a destra dell'ingresso all'appartamento, invece, attraverso un piccolo disimpegno (Foto 7-8) si accede a due distinti vani destinati a camere singole (Foto 9-12), aventi superficie pari a circa 10 mq e 12 mq, dotati ciascuno di un'ampia finestra attestata sulla parete esterna nord prospiciente il Corso Sicilia.

Frontalmente all'ingresso si imbocca al di là del salone un breve corridoio (Foto 13) dal quale sulla destra si accede ad un vano camera matrimoniale (Foto 14-15) di superficie pari a circa 16 mq, dotato di ampia apertura esterna di accesso al balcone sul lato nord (Corso Sicilia); sulla sinistra si accede rispettivamente ad un vano w.c. (Foto 16-17), di superficie pari a circa 3,5 mq, dotato di finestra attestata su una parete del pozzo luce, e ad un piccolo vano ripostiglio (Foto 18), privo di aperture esterne.

In fondo al suddetto corridoio si accede ad un ampio vano cucina e sala da pranzo (Foto 21-22), di forma allungata e superficie pari a circa 30 mq, avente un'apertura a balcone sul lato nord (Corso Sicilia) ed una piccola finestra sul pozzo luce. Dal suddetto vano, sulla sinistra, si accede in sequenza ad un vano ripostiglio (Foto 20) di superficie pari a circa 5 mq ed altezza pari a 2,30 ml, e ad un vano servizi e lavanderia (Foto 19) di superficie pari a circa 8 mq, anch'esso di altezza pari a 2,30 ml; quest'ultimo è dotato di una finestra attestata su una parete del pozzo luce.

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PISTOIA
Dott. Ing.
RIZZO
GIUSEPPE
N. 585 - Sez. A
Settore a)-b)-c)

L'appartamento, così come si presenta allo stato attuale, è stato sottoposto ad una ristrutturazione generale intorno all'anno 2011, e si trova in condizioni molto buone, il tutto come si può meglio evincere dalla documentazione fotografica allegata (Allegato 4); è ben rifinito, con pavimentazioni e pittura di buona qualità; gli infissi esterni attestati sulla parete a nord (Corso Sicilia) sono doppi, con quelli interni in PVC a taglio termico con vetro camera e quelli esterni in alluminio a vetro singolo, dotati altresì di avvolgibile in PVC su cassonetto in legno; le quattro finestre attestate sul pozzo luce sono: una dello stesso tipo degli infissi descritti; due in alluminio con vetro camera e cassonetto e avvolgibile in legno; una in alluminio con vetro camera senza avvolgibile.

L'appartamento è dotato degli impianti idrico, fognario, elettrico; l'impianto di riscaldamento è composto da una caldaia murale a gas metano

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

di non recente costruzione, installata esternamente sul balcone, che produce anche l'acqua calda sanitaria, e termosifoni in ghisa dotati di valvole termostatiche; tutti gli impianti sono funzionanti e realizzati a regola d'arte.

Quesito p.

Il valore del bene immobile oggetto di stima è stato valutato sulla base di analisi specifiche ed indagini di mercato, tenendo in considerazione soprattutto il contesto urbano e la particolare ubicazione in cui il fabbricato è inserito, la relativa situazione del mercato immobiliare attuale e le caratteristiche peculiari che lo contraddistinguono.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, il valore relativo al bene immobile che il sottoscritto ha determinato, con riferimento agli attuali prezzi di mercato e 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, è pari a:

- **unità immobiliare (appartamento) al piano terzo dell'immobile condominiale sito a Enna in Corso Sicilia n. 11**, censita al catasto al **Fg. 38 – Part. 342 – Sub. 3**, composta da 7 vani catastali, con superficie catastale di 140 mq:
  valore stimato **€ 160.000,00 (euro centosessantamila/00)**.

I due debitori esecutati sono in piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni dell'immobile stimato, per cui la quota in capo ad essi è pari al valore intero.

Quesito q.

Il sottoscritto ritiene alquanto opportuno che si debba procedere alla vendita del bene immobile descritto in un unico lotto.

Le ragioni di tale indicazione appaiono infatti evidenti considerando che il bene suddetto consiste in un appartamento sito in condominio, il cui valore ed appetibilità dipendono molto dalla superficie che lo contraddistingue ed il cui frazionamento sarebbe di non poco difficile realizzazione.

Il piano di vendita dell'immobile oggetto di procedimento è quindi sintetizzabile in:

lotto n. 1 – unità immobiliare sita nel Comune di Enna in Corso Sicilia n. 11, censita al Catasto al Foglio n. 38 – Particella n. 342 – Sub. 3:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

trattasi di un appartamento per civile abitazione, ristrutturato recentemente ed in buono stato di conservazione, situato al piano terzo di un edificio condominiale realizzato nella seconda metà degli anni '60, di consistenza 7 vani e superficie catastale 140 mq, stimato per un valore pari a:

€ 160.000,00 (euro centosessantamila/00).

Quesito r.

Si allega alla presente relazione idonea documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile pignorato secondo quanto richiesto (Allegato 4).

Sono stati acquisiti altresì presso l'Ufficio Provinciale di Enna dell'Agenzia del Territorio la planimetria catastale dell'unità immobiliare in questione e l'estratto di mappa catastale (Allegato 2).

Quesito s.

Come evidenziato nel corso della presente trattazione, il bene in perizia è di esclusiva proprietà dei due debitori esecutati per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

Quesito t.

Il trasferimento del bene di cui alla presente perizia non è soggetto al pagamento dell'IVA; gli alloggi hanno le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni e non hanno le peculiarità di abitazioni di lusso.

Dott. Ing. RIZZO GIUSEPPE N. 585 - Sez. A Settore a)-b)-c)

Quesito u.

Il sottoscritto ha verificato la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

I riscontri effettuati hanno consentito di accertare che il pignoramento ha colpito quote spettanti ai due debitori (proprietari per intero) e che vi è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota.

****

Nella speranza di aver bene adempiuto all'incarico conferitogli, conscio di avere serenamente operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità, il sottoscritto rassegna la propria Relazione di Consulenza d'Ufficio corredata dei seguenti n. 7 allegati:

- **Allegato 1**: verbale di sopralluogo;

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- **Allegato 2**: visura, estratto di mappa e planimetria catastale;
- **Allegato 3**: ispezioni ipotecarie;
- **Allegato 4**: documentazione fotografica;
- **Allegato 5**: certificato di destinazione urbanistica;
- **Allegato 6**: Attestato di Prestazione Energetica;
- **Allegato 7**: generalità ditta esecutata.

Nicosia, lì 10/05/2019

L'Esperto

(Dott. Ing. Giuseppe Rizzo)

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009