



**TRIBUNALE DI ENNA**  
Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva N. 40/17 R.G. Es.

**PERIZIA ESPERTO**  
Stima dei beni pignorati

**PARTE RICORRENTE (Creditore)**

[REDACTED]

- rappresentata e difesa da:  
Avv. Marcanonio Agatella

*ASTAlegale.net*

**CONTROPARTE (Debitori)**

[REDACTED]

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

Dott.ssa Tricani Evelia

**ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI**

Dott. Ing. Vitali Gianluca

Via Rosario Livatino 4

94015 Piazza Armerina (EN)

Telefono: 0935/85179 - 329/4943425

gianluca.vitali@ordine.ingegnerienna.it

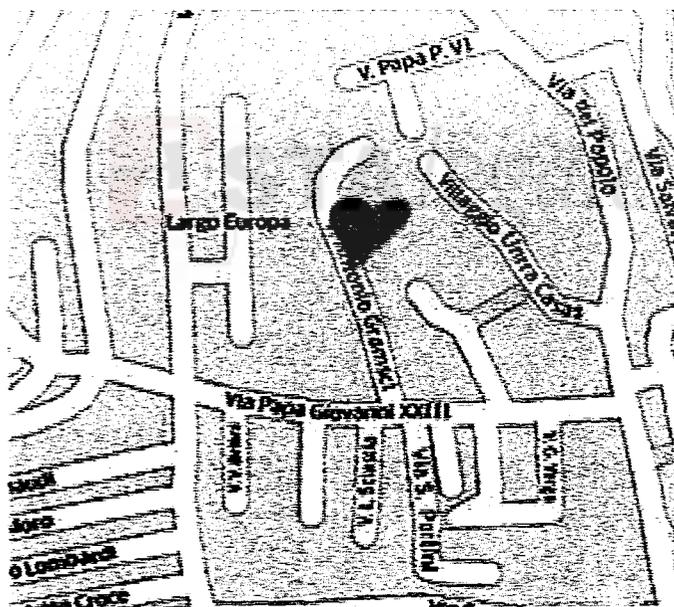
## 5) risposta ai Quesiti

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;

### DATI TOPONOMASTICI:

Appartamento sito in Regalbuto (EN),  
Via Antonio Gramsci n.11, piani 2-3.

### PLANIMETRIA TOPONOMASTICA:



### CONFINI:

L'immobile adibito a civile abitazione è confinante:

- EST: via Antonio Gramsci n. 11
- SUD: gabbia scala, pianerottolo e altro immobile (particella 848 sub 18)
- NORD: altro edificio (proprietà La Bruna o aventi causa)
- OVEST: altro edificio (proprietà Lo Faro o aventi causa)

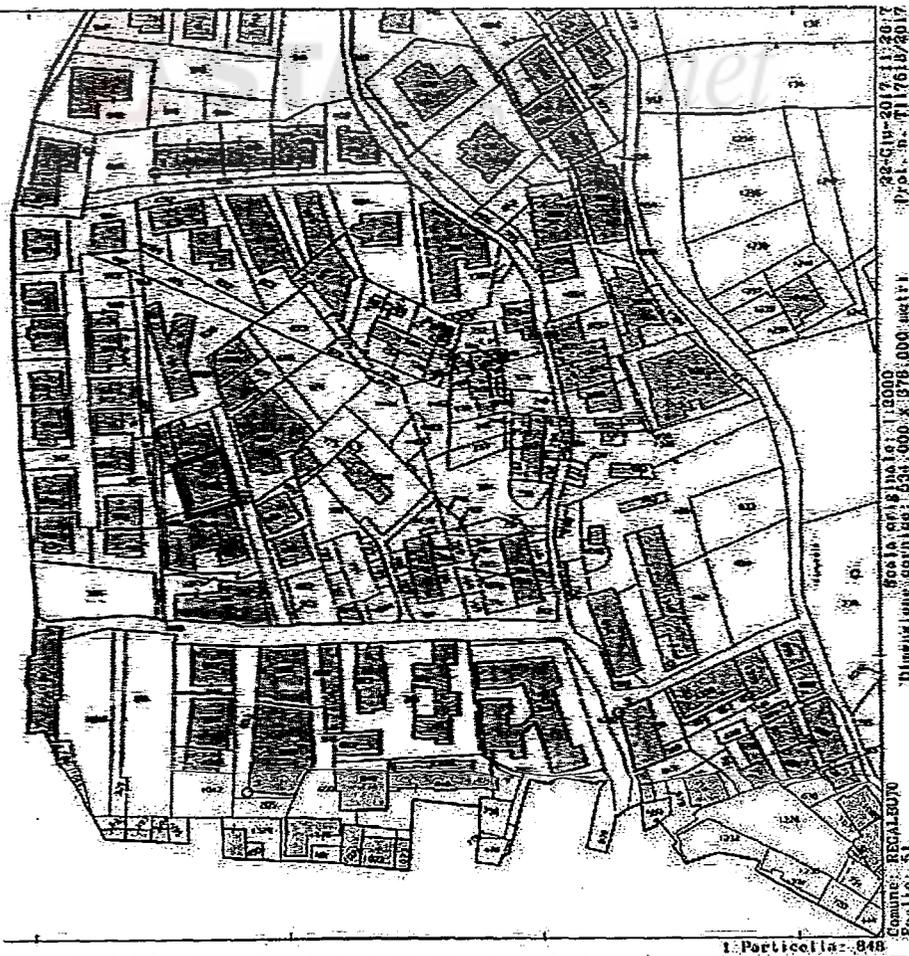
### DATI CATASTALI:

I beni risultano accatastati e censiti presso il N.C.E.U. di Enna al:

Foglio 51, particella 848, sub 19 (Fusione sub 15 – sub 17)

Appartamento al 2° piano e 3° piano, composto da 6 vani:

- Comune: Regalbuto
- Indirizzo: Via Antonio Gramsci 11
- Particella: 848
- Foglio: 51
- Subalterno: 19
- Piani: 2 - 3
- Categoria: A/2 (abitazione di tipo civile)
- Classe: 2
- Consistenza catastale: 6 vani
- Superficie catastale: totale 138 m<sup>2</sup>  
(escluse aree scoperte di 118 m<sup>2</sup>: balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti)
- Rendita catastale: 362,55 €



## DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI:

L' immobile, anno di costruzione 1981, sito in via Antonio Gramsci n. 11, dislocato su due livelli attigui, per complessivi vani catastali 6, si sviluppa:

- 2° Piano (appartamento) - 119,00 mq
- 3° Piano (non rifinito) - 119,00 mq

Il fabbricato si sviluppa in modo perpendicolare rispetto alla strada e per quanto a tipologia edilizia si presenta come un "edificio in linea".

Il condominio, all'interno del quale si trova l'appartamento, è dotato di vano scala comune che conduce a totali quattro appartamenti.

**Il condominio è privo di ascensore.**

**L'appartamento è privo di box auto.**

### 2° PIANO:

L' immobile periziato, da cui si accede attraverso il vano scala condominiale, risultava essere, al momento del sopralluogo, in buone condizioni in quanto interessato da recenti lavori di manutenzione da parte del proprietario (comunicazione lavori opere interne in data 20/10/2011).

Esso presenta una superficie interna netta di 100,72 mq, con annessa terrazza alla cucina-pranzo, ed un balcone in soggiorno che si affaccia su via Antonio Gramsci n. 11.

L'appartamento consta di:

**ZONA GIORNO** arredata costituita da:

- **soggiorno** 36,43 mq con annesso balcone e finestra a due ante,
- **corridoio** 8,73 mq
- **cucina-pranzo** di 18,64 mq, alimentata con impianto a gas "di città", dotata di finestra a singola anta e balcone a due ante che forniscono ricambio d'aria e luce all'ambiente, e con **terrazza** da 20,70 mq,

**ZONA NOTTE** arredata costituita da:

- **camera letto matrimoniale** con superficie interna di 12,68 mq, dotata di finestra a due ante, e con annessa **cabina armadio** di 6,02 mq.
- **vano ripostiglio**: presenta una superficie interna di 8,76 mq.

Difformità: in contrasto con la destinazione catastale ed il progetto di opere interne presentato al Comune, durante il sopralluogo si è riscontrato che tale vano viene adibito a camera letto singola, non dotata di aperture finestrate verso l'esterno e dunque priva di aerazione e illuminazione naturali, contro le norme urbanistiche vigenti in materia.

Nell'immobile sono presenti 2 wc in buone condizioni e rivestiti fino a due metri circa di piastrelle di maiolica:

- **wc 1**: 2,78 mq, dotato di finestra,
- **wc 2**: 6,68 mq, non dotato di aperture verso l'esterno e sprovvisto di impianto di areazione forzata. L'ambiente prende aria da una apertura rettangolare in alto sulla parete comunicante con la cucina (contro le norme urbanistiche vigenti in materia).

Essendo inserito in un fabbricato in linea, l'appartamento, presenta due pareti aderenti con altre proprietà e due libere dove sono presenti i balconi:

**Est**: si affaccia sulla via Antonio Gramsci,

**Ovest**: si affaccia su cortile interno e altro fabbricato a ridotta distanza.

Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione non sono ottimali, ma sono assenti tracce di umidità infatti le pareti risultano intonacate e tinteggiate e si presentano in buono stato. I pavimenti in ceramica sono in buone condizioni di conservazione.

Il portoncino di ingresso e le porte interne in legno sono in buono stato. Gli infissi esterni in legno con vetro camera doppio e persiane alla romana sono in buone condizioni.

**3° PIANO:**

Da una scala a chiocciola in ferro, coperta da veranda in ferro e vetro, con copertura in cemento-amianto (eternit) che andrebbe rimossa e sostituita da diversa e più idonea copertura a norma di legge, si accede al 3° piano.

Quest'ultimo è costituito da terrazza che non presenta rifiniture e si trovava allo "stato rustico", con il solaio di copertura dell'appartamento, posto tra 2° piano e 3° piano, unicamente costituito da uno strato di guaina impermeabilizzante in pessime condizioni, sulla quale andrebbero effettuati lavori di migliore coibentazione e la posa della pavimentazione. Unico vano presente è un ripostiglio adibito a locale tecnico.

Gli impianti elettrico e idrico sotto traccia dell'appartamento sono in buone condizioni (realizzati entrambi nello stesso periodo di edificazione dell'immobile del 1981), ma si precisa che al momento del sopralluogo, sul 3° piano, risultavano installati alcuni serbatoi idrici (probabilmente come riserva per far fronte alle esigenze).

L'impianto di riscaldamento è autonomo, provvisto di centrale termica a gas metano, collocata all'interno del vano ripostiglio situato al 3° piano, e con diffusione del calore all'interno dell'appartamento tramite elementi radianti in ghisa. L'appartamento è provvisto di impianto fognario, recapitato in pubblica fognatura. I prospetti esterni sono rifiniti e in discrete condizioni estetiche.

---

## NOTE ESPERTO 1:

---

### Difformità:

---

- **2° piano:** diversa destinazione del "vano ripostiglio", in rilevante irregolarità rispetto al progetto approvato in data 20/10/2011 e alle norme edilizie vigenti, in quanto nello stato di fatto è adibito a "camera letto singola" priva di aperture finestrate per il ricircolo dell'aria e della luce.
- **2° piano:** diversa ampiezza finestra nel "vano cucina-pranzo", nel progetto di comunicazione opere interne doveva essere di 1,20 m mentre dal sopralluogo è risultata essere di 0,60 m, per cui si dovrà procedere alla sua regolarizzazione.
- **2° piano:** nel wc 2, il box doccia e i sanitari si trovano ad una quota superiore (circa 45cm) al piano di calpestio dell'appartamento, presumibilmente per esigenze di scarico.
- **2° piano:** assenza di impianto di aerazione forzata per il wc 2.
- **2° piano:** sul soffitto di copertura del 2° piano, dovrebbe essere ripristinata e migliorata la coibentazione termica per migliorare le prestazioni energetiche dell'immobile ed eventuale pavimentazione per rendere il terrazzo calpestabile.
- **3° piano:** rimozione copertura in cemento-amianto della scala esterna a chiocciola in ferro tra 2° piano e 3° piano.

Gli interventi sopra descritti sono suscettibili di soluzione:

Trattandosi di interventi minori senza incremento volumetrico non sono previsti dei veri e propri oneri concessori, ma sono previsti gli importi per la realizzazione dei lavori che può stimarsi in complessivi circa € 6000,00.

A ciò va sommato l'onorario di un Tecnico che non può essere a priori determinato.

**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;**

L'immobile di cui alla Foglio 51, particella 848, sub. 19, piano secondo e terzo, categoria A/2, classe 2, risulta essere occupato dagli stessi proprietari esegutati:

[REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione dei beni per ½ ciascuno.

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

In base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, si è verificato prendendo visione dei certificati storico-catastali, che nel ventennio in esame, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

▪ [REDACTED]

coniugi in regime di comunione legale,  
gli immobili particella 848 sub 15 e sub 17  
(con giusta FUSIONE del 28/10/2011 protocollo n. EN0119761  
prende origine la particella 848 sub 19),  
sono pervenuti in ragione di ½ ciascuno  
per acquisto fattone con atto del 28/07/2011 da

[REDACTED]

▪ [REDACTED]

coniugata in regime di separazione dei beni,  
l'immobile particella 848 sub 17 (ex sub 16)  
era pervenuto per acquisto fattone con atto del 24/05/2010 da

[REDACTED]

▪ [REDAZIONE]  
coniugato in regime di separazione dei beni,  
l'immobile nella originaria consistenza ex particella 848 sub12  
(che ha originato le particelle 848 sub 15 - sub 17)  
era pervenuto per acquisto fattone con atto del 23/12/2002 da

[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]

▪ [REDAZIONE]  
il terreno su cui insistono  
gli immobili nella originaria consistenza ex particella 848 sub12  
era pervenuto per acquisto fattone con atto del 10/01/1981 da

[REDAZIONE] *ASTALEGALe.net*  
[REDAZIONE]

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

Nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 40/17 R.G. Es., è stato possibile procedere ad un completo accertamento dell'immobile perché l'esperto ha reperito tutta la documentazione necessaria.

**e) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;**

I beni, a norma di legge, provvisti di tutti i dati e le relative planimetrie, risultano accatastati e censiti presso il N.C.E.U. di Enna al:

**Foglio 51, Particella 848, sub 19 (FUSIONE sub15 - sub17 del 28/10/2011)**

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;

Dall' ispezione ipotecaria si rileva che in capo ai debitori sono presenti le seguenti Trascrizioni - Iscrizioni (Cart.3 All. 19):

**ISCRIZIONE (Registro Generale N.48/1 del 03/01/2003)**

**CONTRO** [REDACTED]

(immobile particella 848 sub 12)

nascente da IPOTECA VOLONTARIA derivante da:

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (Soggetto Debitore)

a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

capitale € 181.000,00 ipoteca € 362.000,00 - 20 anni

**TRASCRIZIONE (Registro Generale n. 6858 del 08/08/2011)**

**A FAVORE** [REDACTED]

immobili particelle 848 sub 15- sub 17

(Registro Particolare 5507 Registro Generale 6858

Pubblico Ufficiale CANNIZZO MARCO Reperitorio 48850/29253 del 28/07/2011)

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. Soggetto Acquirente

**ISCRIZIONE (Registro Generale n. 6859 del 08/08/2011)**

**CONTRO** [REDACTED]

immobili particelle 848 sub 15- sub 17

(Registro Particolare 787 Registro Generale 6859

Pubblico Ufficiale CANNIZZO MARCO Reperitorio 48851/29254 del 28/07/2011)

nascente da IPOTECA VOLONTARIA derivante da:

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (Soggetto Debitore)

a favore di BANCA POPOLARE DI RAGUSA

capitale € 100.000,00 ipoteca € 150.000,00 - 25 anni

**TRASCRIZIONE (Registro Generale n.3332/2764 del 26/06/2017)**

**CONTRO** [REDACTED]

immobili particelle 848 sub 15- sub 17

(Registro Particolare 2764 Registro Generale 3332

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ENNA Reperitorio 495/2017 del 08/06/2017)

nascente da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Trattandosi di un fabbricato, è stato comunque richiesto il certificato di destinazione urbanistica in maniera tale da individuare la zona territoriale omogenea in cui ricade. Nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Regalbuto(EN) (approvato con Decreto Dir. n. 976 del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana in data 14/11/2005) l'immobile oggetto di pignoramento, ricade in: **zona "B" Area urbana residenziale di completamento e disciplinata dall'art.18 delle N.T.A del Comune di Regalbuto.** (Cart.3 All. 15 "attestato di destinazione urbanistica" Prot.n. 16962 - 2017 rilasciato all'esperto dal Comune di Regalbuto in data 29/08/2017).

**h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia ...**

L'unità immobiliare in esame è stata edificata nel 1981.

Su richiesta presso gli Uffici Comunali del rilascio di idonea certificazione attestante la sussistenza di eventuali Concessioni o Autorizzazioni edilizie, preventive o in sanatoria, rilasciate alla ditta proprietaria del bene in oggetto (quindi, anche con riferimento ai precedenti possessori del bene), è stata concessa copia della seguente documentazione:

- **24/04/1981. Concessione Edilizia** n.122 prot. del 24/04/1981, ottenuta per l'edificazione del fabbricato, relativa nello specifico al Foglio 51 particella 848 sub 12 (Cart.3 All. 8).
- **28/05/1990. Concessione Edilizia** n.1082 prot. del 28/05/1990, ottenuta per la variante del progetto autorizzato con concessione edilizia del 24/04/1981 relativa al Foglio 51 particella 848 sub 12(Cart.3 All. 9).

- **28/10/2002. Certificato di Abitabilità Parziale** prot. n. 15850, ottenuta per l'unità immobiliare, individuata al Catasto Fabbricati al Foglio 51 particella 848 sub 12 (Cart.3 All.11).

- **15/03/2011. Concessione Edilizia in Sanatoria** Pratica Edilizia n.12/2011 prot. n. 3020, ottenuta per la regolarizzazione in Sanatoria del frazionamento della unità immobiliare posta ai piani 2° e 3°, nel fabbricato per civile abitazione sito in Regalbuto, via Gramsci 11, in due distinte unità immobiliari già individuate al Catasto Fabbricati al Foglio 51 particella 848 sub 15 – 848 sub 17 – 18, ex n.848 sub 16. (Cart.3 All.12).

dalle quali, grazie ai disegni allegati, è stato possibile verificare la conformità del progetto con lo stato di fatto e con le autorizzazioni richieste e ottenute per la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico dell'immobile.

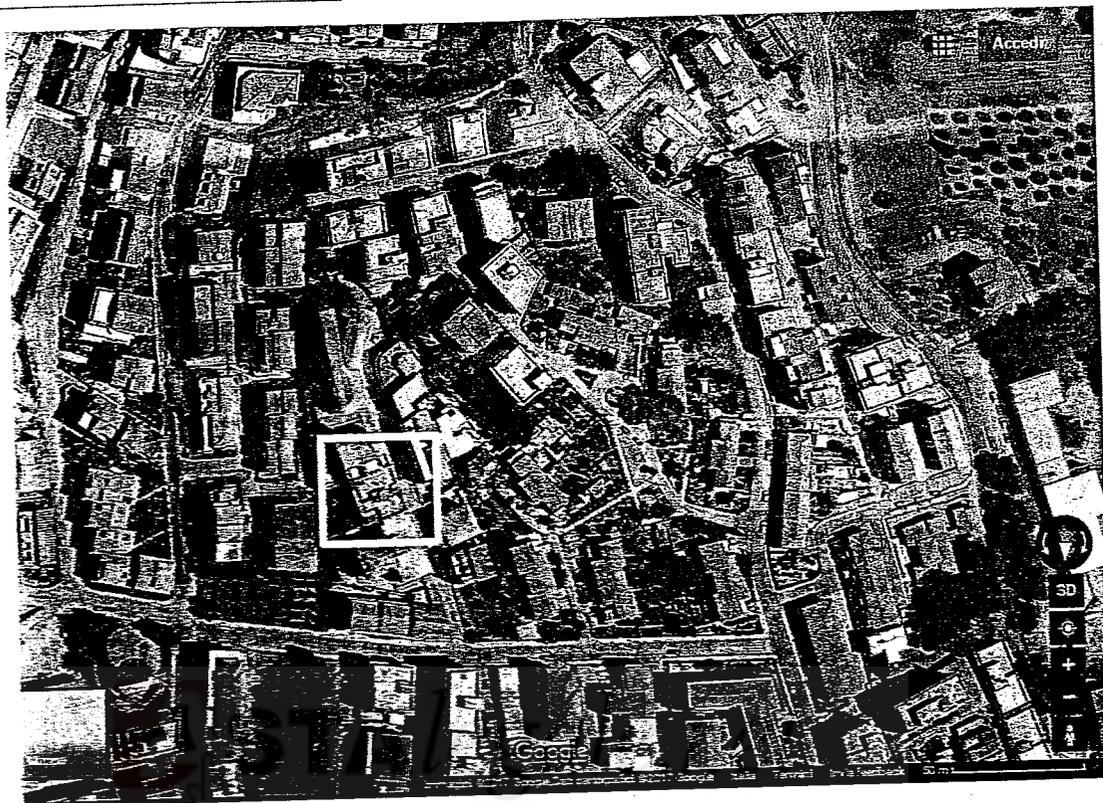
L'esperto ha verificato il corretto pagamento dell'oblazione per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria.

- **20/10/2011. Comunicazione Opere Interne:** Foglio 51 particella 848 sub 15 – 848 sub 17, (Cart.3 All.13), per quanto concerne la distribuzione degli ambienti interni, in relazione alle modifiche interne presenti nell'immobile, è stata presentata e concessa l'autorizzazione ad effettuare opere interne, con progetto allegato e asseverazione del progettista, consegnati presso l'Ufficio Tecnico comunale.

Si tratta della stessa distribuzione interna così come si trova allo stato attuale e riscontrata dall'esperto a seguito del sopralluogo.

L'esperto ha verificato il corretto pagamento per la comunicazione inizio Lavori.

## INQUADRAMENTO URBANISTICO



---

## NOTE ESPERTO 2:

---

---

### Difformità:

---

- L'esperto ha rilevato che la documentazione visionata inerente alle Concessioni Edilizie è a norma di legge, ad eccezione del mancante e dunque da richiedere, previa adeguata documentazione di un tecnico, il **Certificato di Abitabilità** relativo al **Foglio 51 particella 848 sub 19** (oggetto di questa procedura esecutiva immobiliare): tale certificazione si rende necessaria a seguito variazione della distribuzione interna di cui al deposito comunicazione opere interne del 28/10/2011.
- **3° piano:** presenza di alcuni serbatoi idrici (presumibilmente come riserva per far fronte ad eventuali crisi idriche), in difformità alle norme di attuazione del P.R.G. attuale, al cui art. 18.2.5 è vietata la realizzazione di riserve idriche sulla copertura degli edifici.

---

### Sanatoria:

---

- Gli interventi sopra descritti sono suscettibili di regolarizzazione edilizia con richiesta di nuovo Certificato di Abitabilità e rimozione dei serbatoi idrici nel rispetto delle Norme di Attuazione del P.R.G.

Tale regolarizzazione edilizia, a parere dello scrivente comporta una spesa di circa **€ 500,00**.

- 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'unità immobiliare in esame censita al Catasto Fabbricati al Foglio 51, particella 848, sub. 19, piano secondo e terzo, categoria A/2, classe 2, risulta essere di proprietà degli stessi esecutati per cui il diritto sul bene è di loro proprietà. I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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

Per quanto le spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie (già deliberate), anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate (negli ultimi due anni alla data della perizia), da colloqui con il proprietario e i residenti nello stabile è emerso che non è presente un amministratore all'interno del condominio quindi non è stato possibile accertare la veridicità sulla presenza o meno di oneri condominiali.

- 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 successive modifiche ed integrazioni;**

Per l'immobile in oggetto (Foglio 51, particella 848, sub 19) non esistono documenti attestanti le prestazioni energetiche dell'edificio e la relativa classe di efficienza energetica, ma è stato consegnato allo scrivente dai proprietari esecutati un A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica),

non inerente all'immobile oggetto del pignoramento ma relativo al Foglio 51 particella 848 sub 15 (vedasi Allegato A13) e consegnato dal precedente proprietario dell'immobile al momento della compravendita. Per procedere nella redazione di un nuovo A.P.E. sarebbero stati necessari i dati inerenti alle specifiche tecniche dell'impianto che i proprietari esecutati non hanno fornito perché non in possesso del libretto di manutenzione della caldaia, ma a seguito di ispezione visiva, corredata da indagini sul web, il lavoro dell'esperto, iscritto all'albo dei Certificatori Energetici della Regione Sicilia al n.22244, è stato possibile. L'edificio, sulla base della redazione dell'A.P.E. (tramite l'ausilio del software DOCET predisposto da CNR ed ENEA, riconosciuto dal D.M. 26/06/2009 come metodo di riferimento nazionale) è al momento di **Classe energetica "F"**, ma con interventi tecnici all'immobile potrebbe migliorare fino alla **"B"**.

**L'esperto ha caricato online l'A.P.E. sul sito della Regione Sicilia.**

- 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;**

All'atto del sopralluogo il bene in esame era occupato direttamente dai debitori esecutati e dai componenti del loro nucleo familiare, pertanto, l'immobile è nella piena disponibilità dei debitori, utilizzato dagli stessi quale abitazione principale e non risulta affittato o locato.

- o) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita ...**

L'oggetto del pignoramento è un appartamento al 2° piano con terrazza non rifinita al 3° piano, situato all'interno di un condominio (edificio in linea come tipologia edilizia), di recente costruzione (1981), ubicato nella periferia di Regalbuto (Enna) in zona omogenea "B" del Piano Regolatore Generale, tra la via Papa Giovanni XXIII e via Antonio Gramsci n.11.

L'accesso all'edificio è dal numero civico 11 di via Antonio Gramsci, ove è presente una porta-cancello pedonale, un piccolo atrio e subito il portone di ingresso al condominio. L'unità immobiliare è adibita ad abitazione (categoria catastale A/2), si sviluppa su 3 livelli fuori terra (2° e 3° piano di proprietà degli esecutati) disimpegnati tra di loro da una scala circolare interna in granito. Al Piano Terra, un atrio con scala a forma circolare che conduce ai piani. Al 2° Piano si trova l'abitazione oggetto del pignoramento, dotata di 6 vani totali: soggiorno, cucina, 2 wc, un ripostiglio, camera da letto matrimoniale con cabina armadio, mentre al 3° Piano, da cui è possibile accedere solo dall'interno dell'appartamento tramite scala a chiocciola in ferro, è presente una terrazza allo "stato rustico" privo di pavimentazione in cui è presente un piccolo vano ripostiglio adibito a locale tecnico. La superficie lorda complessiva dell'immobile è di circa 119 mq (esclusi di balcone e terrazza a 2° piano, nonché di 3° piano terrazza non rifinito) di cui netti circa 100,72 mq ed un'altezza media dei locali di 2,70 m. L'unità immobiliare si presenta in tutti gli ambienti in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per le finiture quali pavimenti, intonaci e rivestimenti, sia per quanto riguarda l'impianto elettrico, di illuminazione, idrico e riscaldamento. In particolare, la pavimentazione dell'immobile e dei servizi igienici risulta essere in ceramica e si presenta in buono stato di manutenzione, le pareti sono intonacate e pitturate, i soffitti del 2° Piano sono rifiniti con cartongesso. Gli infissi interni, esterni e le porte interne sono realizzati in legno. Il prospetto esterno è intonacato e rifinito con pittura, in discreto stato di conservazione.

Sul solaio privo di pavimentazione tra 2° e 3° piano dovrebbero essere effettuati dei lavori per una migliore coibentazione in modo da aumentare le prestazioni energetiche globali dell'appartamento.

Il condominio è privo di ascensore. L'appartamento è privo di box auto.

---

**RIEPILOGO:**

---

**Foglio 51 part. 848 sub.19**

Appartamento al 2° piano e 3° piano, composto da 6 vani:

- Comune: **Regalbuto**
- Indirizzo: **Via Antonio Gramsci 11**
- Particella: **848**
- Foglio: **51**
- Subalterno: **19**
- Piani: **2 - 3**
- Categoria: **A/2** (abitazione di tipo civile)
- Classe: **2**
- Consistenza catastale: **6 vani**
- Superficie catastale: **totale 138 m<sup>2</sup>**  
(escluse aree scoperte di 118 m<sup>2</sup>: balconi, terrazze e aree scoperte periferiche e accessorie, comunicanti o non comunicanti)
- Rendita catastale: **362,55 €**

Nella documentazione reperita dall'esperto, non è stata riscontrata la presenza di vincoli di alcun tipo: artistici, storici, alberghieri, di alienabilità 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;**

Valutata la consistenza catastale ed esaminato lo stato dei luoghi, si è proceduto a stimare il valore commerciale dell'immobile pignorato, che è stato determinato seguendo il criterio della ricerca del più probabile valore di mercato, ovvero si sono adottati per la stima:

**1. metodo SINTETICO-COMPARATIVO**

**2. metodo ANALITICO**

A detto valore capitale (medio ordinario) non vanno praticate detrazioni, in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato e, dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore dell'immobile oggetto di esecuzione in:

**VALORE: 98.501,50 €**

al fine della determinazione del prezzo base di vendita.

**A tale importo vanno detratti i costi per la regolarizzazione dell'immobile:**

- il costo da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo edilizio e la richiesta presso l'Ufficio Tecnico del necessario "Certificato di Abitabilità".
- il costo di rimozione della copertura in cemento-amianto del vano scala esterna a chiocciola, di collegamento tra 2° piano e 3° piano, posa pavimentazione.
- il costo di rimozione delle riserve idriche presenti al 3° piano.
- il costo del miglioramento sotto il profilo prestazionale energetico del solaio di copertura con ripristino-adeguamento della guaina impermeabilizzante e realizzazione pavimentazione della terrazza a 3° piano.
- dotazione per il wc 2 di impianto di areazione forzata e chiusura nella muratura dell'apertura rettangolare in alto, sulla parete tra bagno e cucina.

Tali costi ammontano a: **6.500,00 €**

**IN CONCLUSIONE: il valore definitivo stimato dall'esperto, al fine della determinazione del prezzo base di vendita dell'immobile è:**

**VALORE FINALE di STIMA: 92.001,50 €**

**q) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni) ...**

Il bene in oggetto è utilizzabile autonomamente e considerato che è composto da una singola unità immobiliare, si prevede un piano di vendita con un unico lotto.

**r) allegli idonea documentazione fotografica esterna ed interna ...**

In data 21/08/2017, fissata per il sopralluogo, identificato l'immobile oggetto di esecuzione, contestualmente venivano effettuati dall'esperto:

- ✓ le misurazioni, con l'ausilio di distometro laser "Leica", metro e rollina metrica tradizionali di proprietà dell'esperto, successivamente sviluppate in rilievo metrico digitale in versione Autocad.
- ✓ i rilievi fotografici tramite l'ausilio di iPad "Apple" di proprietà dell'esperto. Tutte le fotografie sono in formato JPEG e nel rilievo si è proceduto:

- Esterno:

Inquadramento dell'immobile nel suo insieme, individuando l'accesso pedonale.

- Interno:

Individuazione dei diversi locali.

Sono state inserite 52 fotografie stampate su carta ad alta risoluzione, corredate da una planimetria con l'individuazione dei punti di intervisibilità.

Le rimanenti fotografie saranno inserite nel cd allegato (Cart.3 All.19-20)





Foto Interno (2° piano: corridoio, wc 2)



17° piano - corridoio  
19° piano - wc 2



18° piano - corridoio  
20° piano - wc 2



Foto Interno (2° piano: wc 2, camera letto matrimoniale)

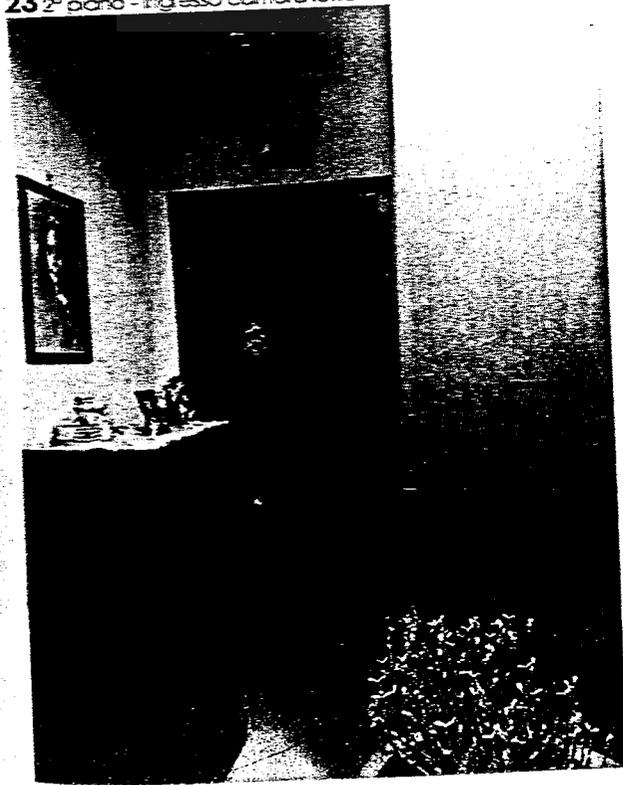


21 2° piano - wc 2



22 2° piano - wc 2

23 2° piano - ingresso camera letto matrimoniale



24 2° piano - camera letto matrimoniale

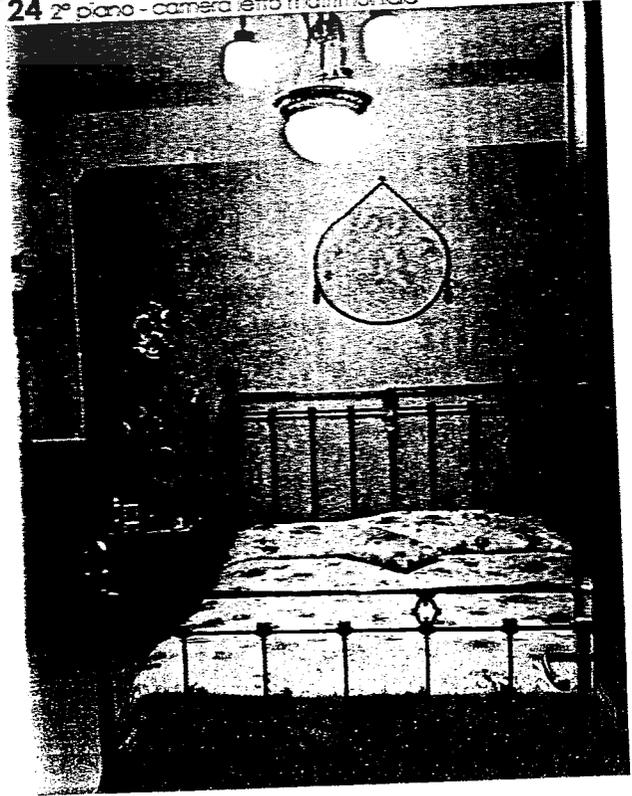
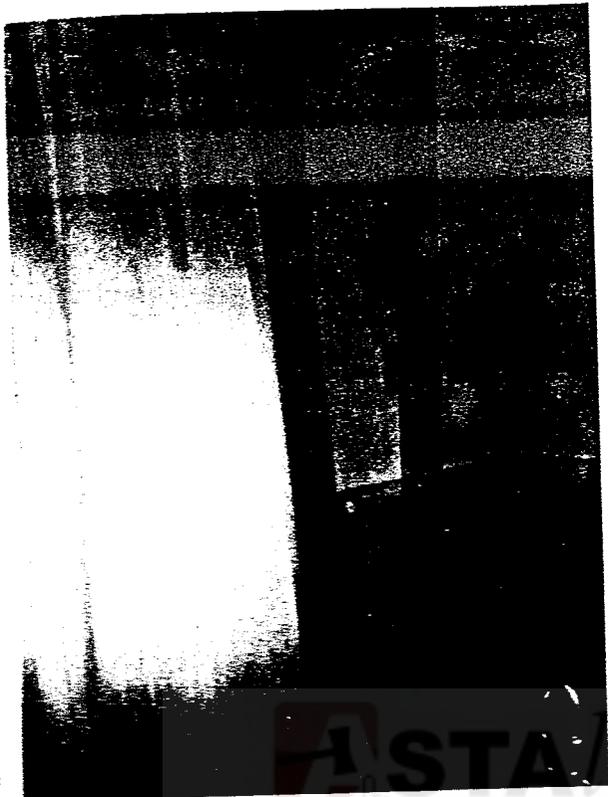
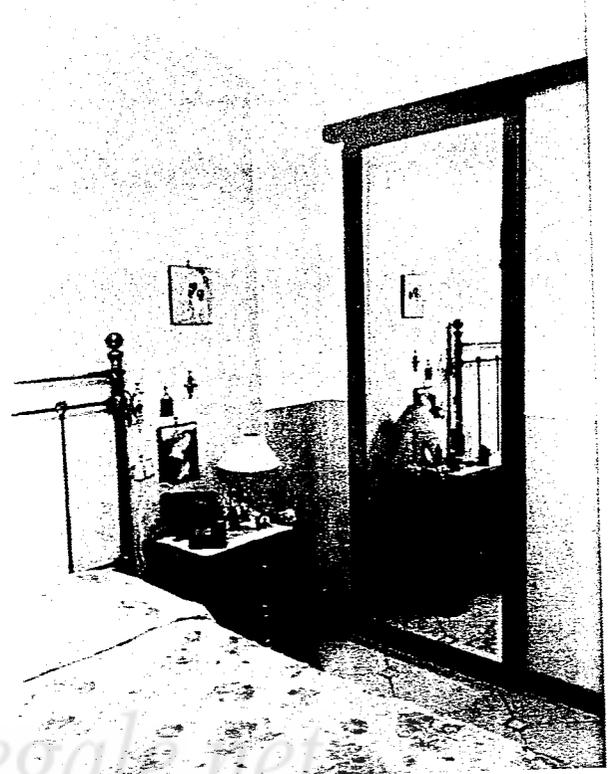


Foto Interno (2° piano: camera letto matrimoniale)



25° piano - camera letto matrimoniale  
27° piano - camera letto matrimoniale



26° piano - camera letto matrimoniale  
28° piano - camera letto matrimoniale



**Foto Interno** (2° piano: vano ripostiglio adibito a camera letto singola priva di finestre)



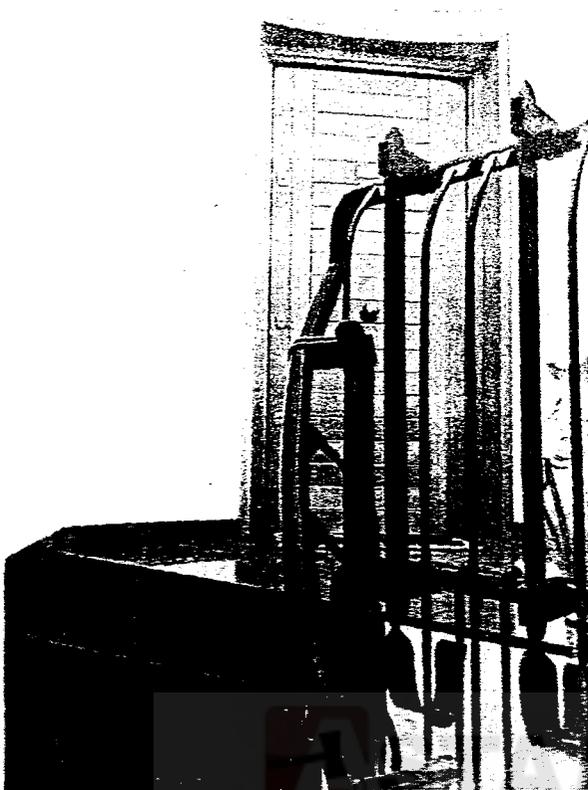
**29** 2° piano - camera letto singola  
**31** 2° piano - camera letto singola



**30** 2° piano - camera letto singola  
**32** 2° piano - camera letto singola



Foto Interno (2° piano: ingresso appartamento, soggiorno)



5° piano - porta di ingresso appartamento

7° piano - soggiorno



6° piano - soggiorno

8° piano - soggiorno



Foto Interno (2° piano: wc 1, corridoio)



13° piano - wc 1  
15° piano - wc 1

14° piano - wc 1  
16° piano - corridoio



Foto Interno (2° piano: cucina-pranzo)



33 2° piano - cucina - pranzo

35 2° piano - cucina - pranzo



34 2° piano - cucina - pranzo

36 2° piano - cucina - pranzo

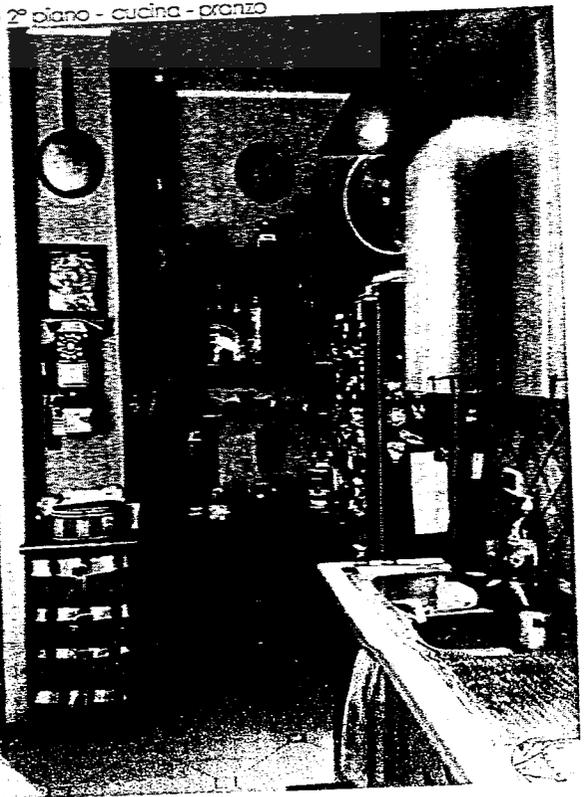


Foto Interno-Esterno (2° piano: cucina-pranzo, terrazza annessa alla cucina-pranzo)



37 2° piano - cucina - pranzo

39 2° piano - terrazza annessa alla cucina - pranzo



38 2° piano - terrazza annessa alla cucina - pranzo

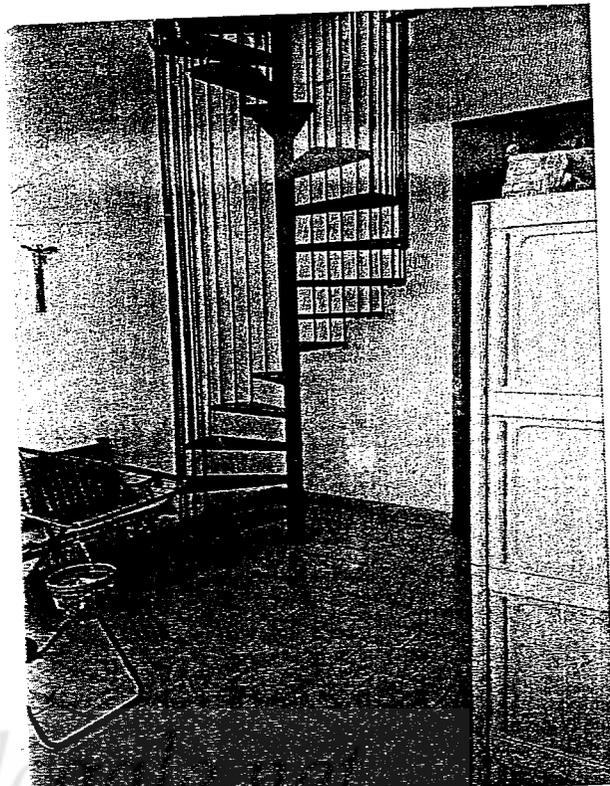
40 2° piano - terrazza annessa alla cucina - pranzo



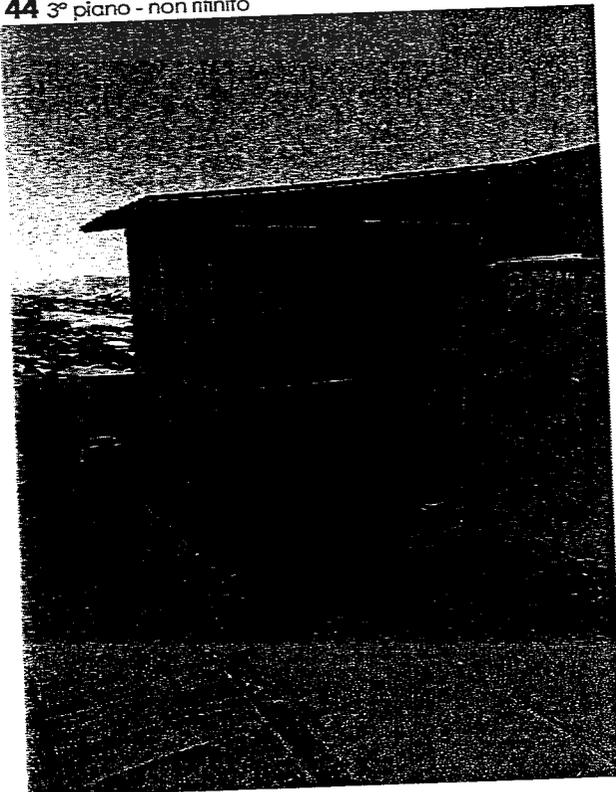
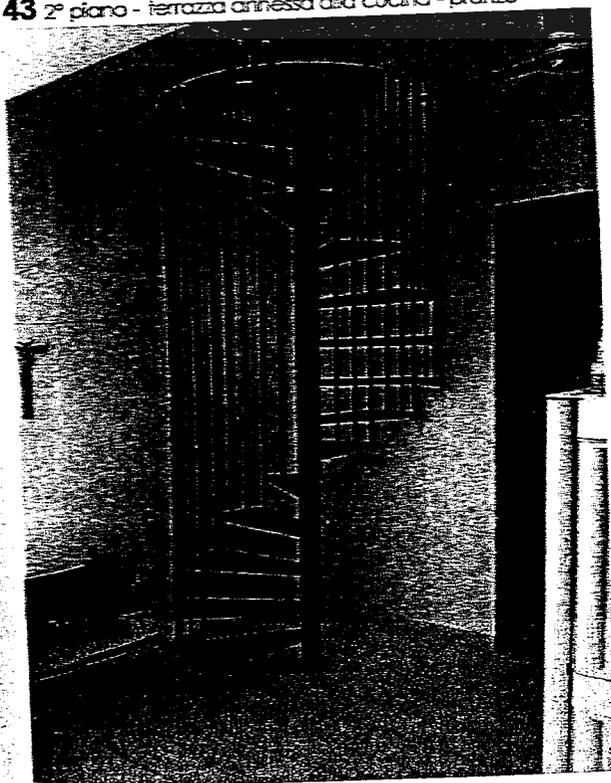
**Foto Esterno** (2° piano: terrazza annessa alla cucina-pranzo, 3° piano)



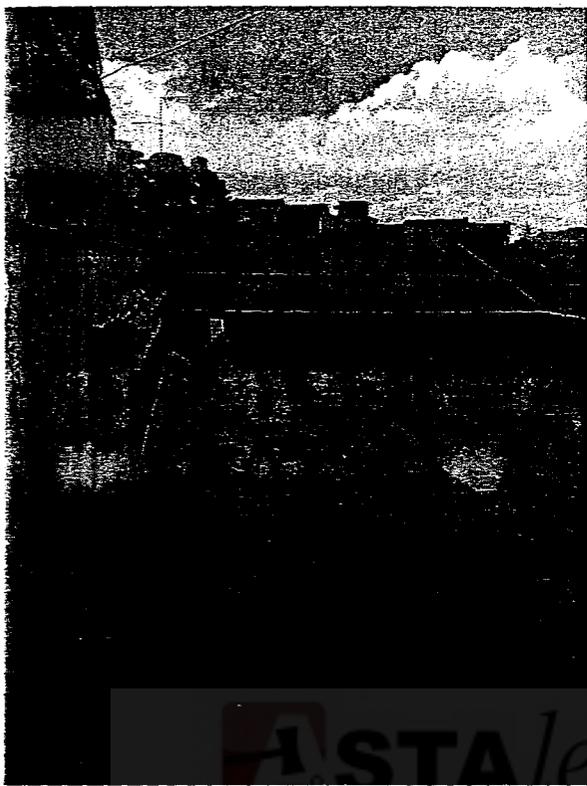
**41** 2° piano - terrazza annessa alla cucina - pranzo  
**43** 2° piano - terrazza annessa alla cucina - pranzo



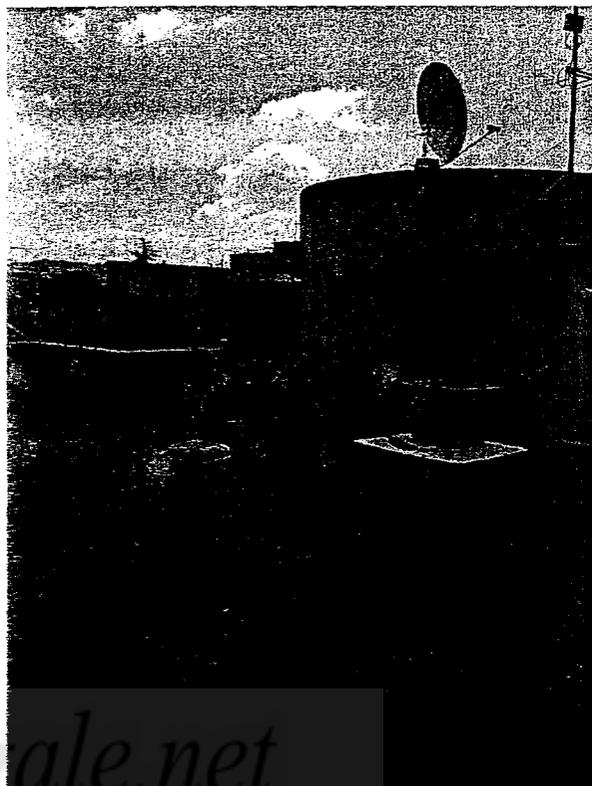
**42** 2° piano - terrazza annessa alla cucina - pranzo  
**44** 3° piano - non rifinito



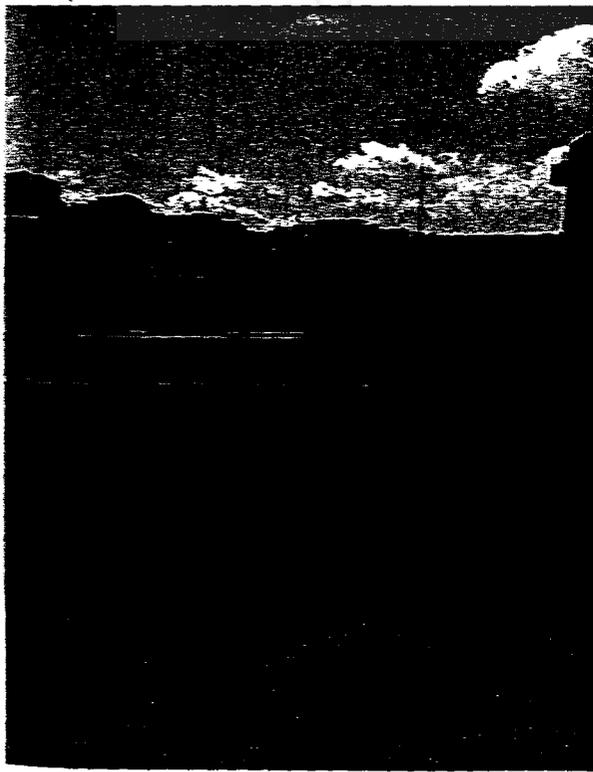
**Foto Esterno (3° piano-non rifinito)**



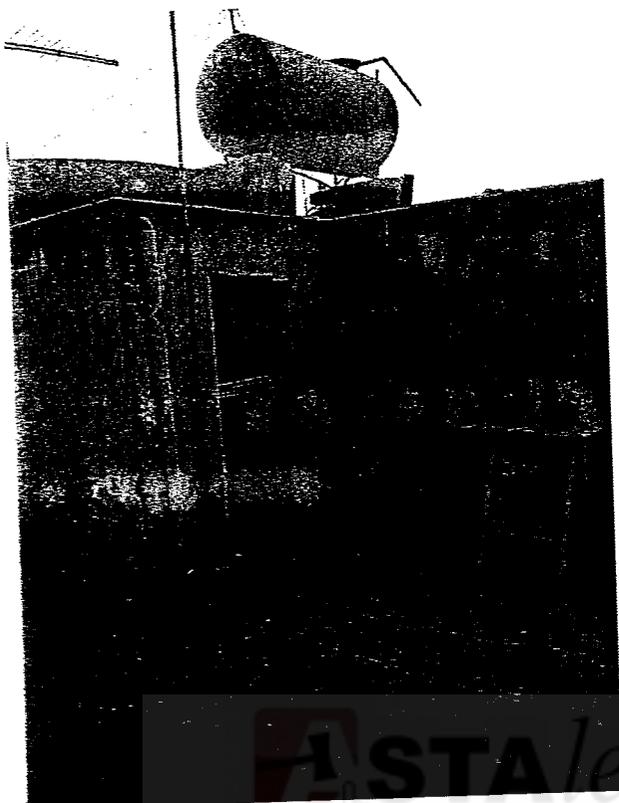
**45** 3° piano - non rifinito  
**47** 3° piano - non rifinito



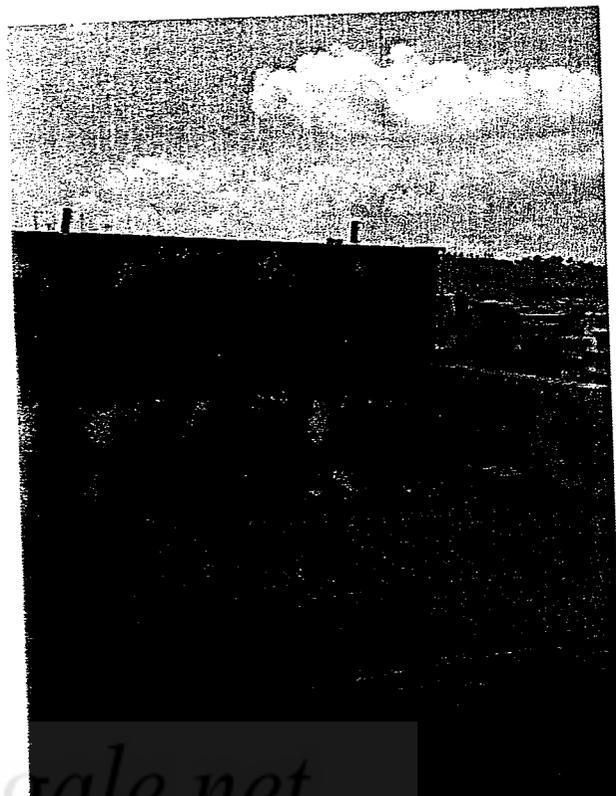
**46** 3° piano - non rifinito  
**48** 3° piano - non rifinito



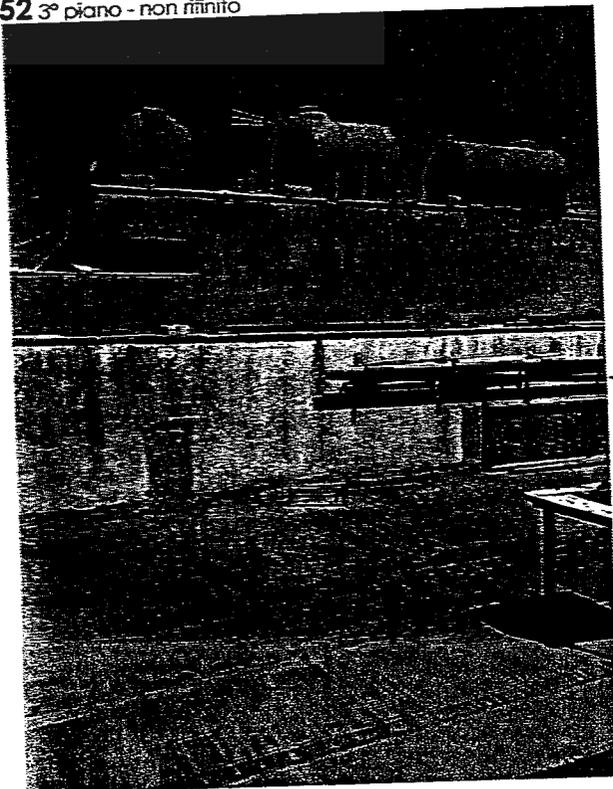
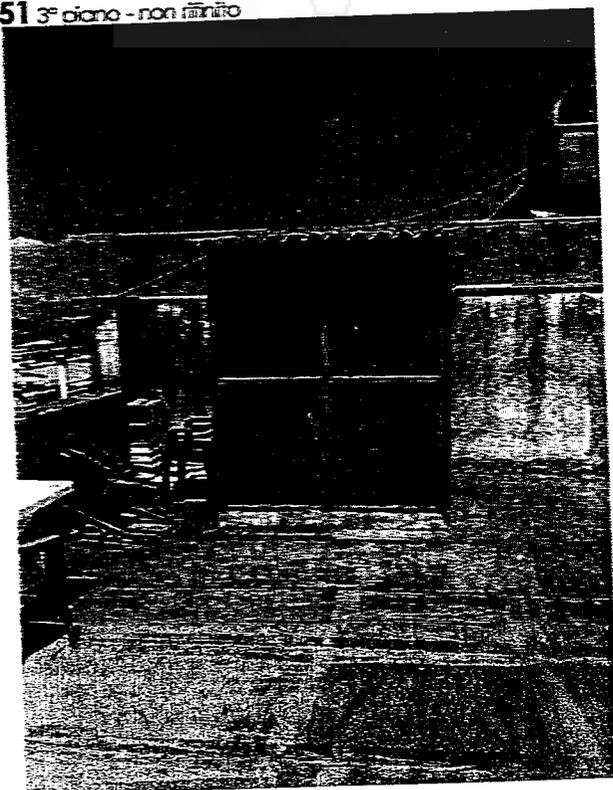
**Foto Esterno (3° piano-non rifinito)**



**49** 3° piano - non rifinito  
**51** 3° piano - non rifinito



**50** 3° piano - non rifinito  
**52** 3° piano - non rifinito



## 8) Congedo esperto

Fermo restando a giudizio del sottoscritto il valore dell'immobile, così come espresso nel riepilogo precedente, l'esperto ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 60 pagine, con relativi allegati (30 allegati), di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.



**Piazza Armerina 19/09/2017**

**Dott. Ing. Vitali Gianluca**



*Gianluca Vitali*

60 / 60

TRIBUNALE DI ENNA

Depositato in Cancelleria  
il 20/9/2017  
IL CAPOCANTIERE  
GIANLUCA VITALI