

# TRIBUNALE DI ENNA

## RELAZIONE

### DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ASTAlegale.net

### PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N° 34/2019 R.G.Es.

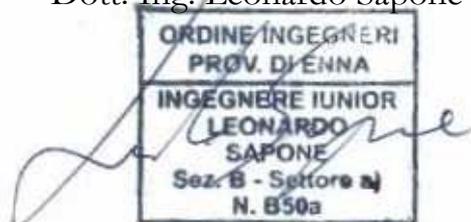
Promossa da 

Contro Debitore Esecutato

Piazza Armerina, lì 20.09.2019

IL C.T.U.

Dott. Ing. Leonardo Sapone



# TRIBUNALE DI ENNA

## (Sezione Esecuzione Immobiliare)

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Nunzio Noto

Consulenza Tecnica d' Ufficio - Proc. Esecutiva Immobiliare n.34/2019 R.G.Es.

Promossa da [REDACTED] contro Debitore Esecutato

### PREMESSA

Con decreto del 19 giugno 2019 dell'Ufficio Unico del Tribunale di Enna, il G.E. Dottor Nunzio Noto ha nominato esperto, il sottoscritto ing. Leonardo Sapone, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n° B50, sez. A, ed ha convocato dinanzi a sé l'esperto, per il conferimento dell'incarico di stima e valutazione dell'immobile oggetto del pignoramento, improrogabilmente entro i 60 giorni ed a seguito di proroga, gentilmente concessa, entro il 20 settembre 2019.

In data 26 giugno 2019, il sottoscritto si presenta per il conferimento dell'incarico ed il G.E. sottopone allo scrivente i quesiti di rito che di seguito vengono elencati:

- a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- c) accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e) accerti se i beni immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

- f)** accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g)** indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h)** accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica-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 accessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- i)** accerti se i beni pignorati sono 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 di rilascio;
- j)** evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e la località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superfici, destinazione d'uso, numeri di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);
- k)** determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento, oltre che del costo dell'eventuale sanatoria;
- l)** indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- m)** allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- n)** accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a

*favore della procedura;*

- o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell' IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;*
- p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.*
- q) verifichi, qualora sussista, ovvero accerti, in caso di mancato riscontro emergente degli atti del giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall'esperto, nel caso di pignoramento di edifici, 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;*
- r) riferisca sull'eventuale 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;*
- s) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivi da alcuno dei titoli prima indicati;*

Accettato l'incarico, il sottoscritto prende visione del fascicolo e prende visione di tutti gli atti depositati tramite il portale dei servizi telematici degli Uffici Giudiziari.

Dopo aver effettuato un'attenta disamina degli atti processuali ed essersi provvisto delle visure e planimetrie catastali dell'immobile oggetto di stima, tramite procedimento telematico dal sito dell'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto ha provveduto a comunicare l'inizio delle operazioni peritali, avvertendo le parti nei modi e nelle forme di legge, per rilevare tutti gli elementi tecnico – economici necessari all'espletamento dell'incarico.

Durante il relativo sopralluogo è stato redatto apposito verbale che viene allegato alla presente.

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Le operazioni peritali di rito sono regolarmente iniziate con l'analisi dei documenti contenuti nel fascicolo. Successivamente si è provveduto a richiedere e scaricare dal sito dell'Agenzia delle Entrate, il foglio 12 del Comune di Barrafranca (En) in formato digitale, le visure e planimetrie catastali dell'immobile oggetto di stima e le trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli.

Dopo aver esaminato in dettaglio i vari documenti, il sottoscritto in data 31 luglio 2019 alle ore 09:30 si è recato presso la proprietà del debitore esecutato (via Regalbuto n. 7 del comune di Barrafranca) dove era stato fissato l'appuntamento con le parti, nei modi e nelle forme di legge, per iniziare le operazioni peritali, collaborato dal Dott. Ing. Emiliano Lo Giudice. A causa dell'assenza dell'esecutato non si è potuto accedere all'immobile pertanto si è provveduto al rinvio delle operazioni.

In data 20 agosto 2019 alle ore 09:45 il sottoscritto si è recato nuovamente sui luoghi, alla presenza dell'esecutato Sig.ra [REDACTED] e del suo convivente Sig. [REDACTED] mio collaboratore, si è dato inizio alle operazioni peritali.

Il sottoscritto ha proceduto ad una attenta ricognizione dello stato dei luoghi. Inoltre, al fine di rispondere in maniera esaustiva ai quesiti indicati nel verbale di conferimento dell'incarico di stima, è stata effettuata un'ampia rappresentazione fotografica dello stato dei luoghi e un attento rilievo di tutti gli ambienti per poter avere gli elementi utili al fine della verifica della rispondenza delle planimetrie catastali.

Dalla prima analisi si è riscontrato chiaramente la non conformità tra lo stato dei luoghi e le rappresentazioni grafiche delle planimetrie catastali depositate all'Agenzia del Territorio di Enna, in quanto l'immobile risultava ampliato con la costruzione di un nuovo corpo sulla corte confinante e con la costruzione di un nuovo piano. Le operazioni peritali sono state ultimate alle ore 10:40 dello stesso giorno.

A seguito di regolare richiesta di accesso agli atti, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barrafranca, si è passato alla disanima della documentazione in possesso dell'ufficio. Da attenta analisi l'immobile risulta ampliato con giusta concessione edilizia n.42 del 2010 con comunicazione di inizio lavori in data 11 marzo 2011 senza consequenziale fine lavori e certificato di regolare esecuzione da parte del direttore dei lavori. I lavori furono iniziati allegando la ricevuta del deposito dei calcoli strutturali all'Ufficio del Genio Civile di Enna. Notando l'assenza del nulla osta per le opere strutturali da parte Genio Civile, ho provveduto alla richiesta di accesso agli atti presso quest'ultimo ufficio e dall'analisi documentale risulta una richiesta di integrazione alla ditta alla quale non fu mai dato seguito, pertanto il nulla osta per le opere strutturali non fu mai rilasciato e la pratica archiviata.

## **RISPOSTE AI QUESITI**

### **Quesito 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.**

Il bene pignorato, come già detto, non conforme all'unità immobiliare censita al N.C.E.U. foglio 12 particella 431 sub 1, è costituito da un corpo di fabbrica che si eleva su tre livelli fuori terra, piano terra, primo e sottotetto. Il piano terra è costituito da due garage/depositi, ognuno di questi accessibili da ampie porte direttamente dalla via Regalbuto ed uno con accesso anche da via Gagliano. A quest'ultimi si può accedere anche dal disimpegno presente al piano terra da cui si ha accesso dall'ingresso principale dello stabile ricadente su via Regalbuto.

Dall'androne al piano terra tramite scala interna su quattro rampe si accede al piano primo ed al sottotetto.

Tutto il piano primo è destinato a civile abitazione, mentre il sottotetto è non abitabile.

Il fabbricato risulta attiguo ad altri fabbricati su due prospetti mentre confina con via Regalbuto e via Gagliano sugli altri due.

**Quesito 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.*

I beni pignorati risultano essere di proprietà del solo debitore esecutato.

**Quesito c)**

*Accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.*

I beni pignorati sono pervenuti al debitore esecutato e coniuge, in piena proprietà per atto di acquisto del 26 agosto 2003 in Notar Maida Alberto di Troina repertorio 5645/2151, trascritto il 8 settembre 2003 ai nn. 8796/7769, da potere di Bruno Giuseppe Giacomo nato a Barrafranca il 29/11/1938.

Da certificato notarile sostitutivo del certificato ipo-catastale speciale (già agli atti del fascicolo), richiesto dall'avvocato Virzì Salvatore, risulta che, in data 26 ottobre 2009 a mezzo atto pubblico repertorio n. 18011/7685 notaio Maida Alberto, avveniva la cessione del diritto reale della quota posseduta dal coniuge del debitore, signor Aleo Salvatore. Tale cessione avveniva in seno alla separazione consensuale dei coniugi, con decreto emesso in data 23 settembre 2009 R.G. n.1535/08, CRON. n. 484/09, così come concordato tra le parti.

**Quesito d)**

*Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante.*

Come enunciato precedentemente, da verifica presso l'Ufficio del Genio Civile di Enna risulta mancante il Nulla Osta per le opere strutturali inerente l'ampliamento del fabbricato.

### **Quesito e)**

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

Da sopralluogo effettuato e da analisi documentale, l'immobile risulta ampliato sia sulla corte, quindi con aumento di superficie in pianta che in altezza con la costruzione di un nuovo livello più il sottotetto. Pertanto verificata la non conformità rispetto a quanto denunciato in catasto si è provveduto all'aggiornamento degli atti, in primis aggiornando la mappa catastale con deposito di nuovo tipo mappale tramite Pregeo e successivamente all'aggiornamento delle planimetrie catastali costituendo le nuove unità immobiliari generate dall'ampliamento dell'immobile e sopprimendo quella esistente (Foglio 12 particella 431 sub 1).

Vengono costituite due unità immobiliari abbinate ai locali siti al piano terra dello stabile con destinazione d'uso Autorimessa e l'unità immobiliare abbinata all'abitazione:

- Foglio 12 particella 431 sub 2, con accesso esterno da via Regalbuto 5 e via Gagliano, consistenza catastale 49mq, categoria C/6, classe 4, rendita catastale 151,84 €, piano Terra;
- Foglio 12 particella 431 sub 3, con accesso esterno da via Regalbuto 9, consistenza catastale 40mq, categoria C/6, classe 4, rendita catastale 123,95 €, piano Terra;
- Foglio 12 particella 431 sub 4, con accesso da via Regalbuto 7, consistenza catastale 206mq, 7,5 vani, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 3, rendita catastale 441,57 €, piano Terra, Primo e Secondo;

### **Quesito 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.***

Sui beni pignorati non gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli come già menzionato al quesito c).

**Quesito g)**

***Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.***

Dall'esame degli strumenti urbanistici del Comune di Barrafranca, nella quale non vige un Piano Regolatore Generale ma un Programma di Fabbricazione del 1979, risulta che il fabbricato oggetto di stima ricade in zona B (completamento di sostituzione edilizia). Questa zona comprende le parti del territorio comunale edificate per il 12,5%.

Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso ad eccezione di industria e laboratori artigianali rumorosi o nocivi.

**Quesito h)**

**Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica-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 accessori (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.**

Il sottoscritto si è recato presso l'ufficio tecnico del comune di Barrafranca, dove ho accertato che il fabbricato cui fanno parte gli immobili pignorati è stato ampliato con giusta concessione edilizia n.42/2010 del 27 settembre 2010.

Prima dell'ultima concessione edilizia l'immobile era stato oggetto di concessione in sanatoria n.59/2003 richiesta dalla ditta precedentemente proprietaria e una Autorizzazione Edilizia per cambio di destinazione n.66/2003.

Il fabbricato per quanto in regola con lo strumento urbanistico risulta non conforme per la mancanza di Nulla Osta del Genio Civile per le opere di ampliamento dello stesso.

Per la sanatoria strutturale con deposito al Genio Civile, come cita l'art.36 del Testo Unico sull'Edilizia come recepito dalla Legge Regionale 16/2016 e ss.mm.ii. essendo l'abuso conforme con lo strumento urbanistico vigente, può essere sanato dopo verifica della struttura da parte di un tecnico competente, la presentazione di un certificato di rispondenza alle norme tecniche vigenti e successivo collaudo oppure se fosse necessario con l'adeguamento della struttura alle norme vigenti, e il pagamento di sanzioni amministrative. In via approssimativa il costo dell'adeguamento è di circa € 5.000 (euro cinquemila).

### **Quesito i)**

**Accerti se i beni pignorati sono 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 di rilascio.**

I beni pignorati sono occupati ed abitati dal debitore esecutato con la propria famiglia.

### **Quesito j)**

**Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e la località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superfici, destinazione d'uso, numeri 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.).**

L'immobile oggetto di pignoramento, si sviluppa su due livelli fuori terra più sottotetto, come già accennato precedentemente. E' sito nel comune di Barrafranca (En)

ed esposto a sud-ovest e sud-est tra la via Regalbuto e via Gagliano, mentre gli altri due lati periferici, a nord-est e nord-ovest, confinano con altri edifici (foto n.1-2-3).

L'intero immobile è così strutturato:

- il piano terra costituito da due ampi garage/depositi, dove rispettivamente il primo (sub 2) con ampia porta d'accesso da via Regalbuto n.5 e da via Gagliano con porta pedonale e da porta interna ricadente su androne di accesso all'abitazione, ha una superficie di 49mq, costituito da un ampio vano più un ripostiglio coincidente con il sottoscala dell'abitazione, risulta pavimentato con granigliato di marmo ed ha un'altezza di 3,16 metri (foto n. 4-5); il secondo (sub 3) ha un'ampia porta d'accesso da via Regalbuto n.9 e accesso da porta interna ricadente su androne all'ingresso dell'abitazione, ha una superficie di 40mq, costituito da un ampio vano e dotato di soppalco, risulta con piano di calpestio in battuta di cemento ed ha un'altezza di 3,00 metri (foto 6-7). Entrambi i locali non sono rifiniti a parete e soffitto.
- L'abitazione (sub 4) con consistenza catastale 206mq, è distribuita su tre livelli serviti da una scala interna, si ha accesso a quest'ultima dal piano terra e più precisamente da via Regalbuto civico 7. L'ingresso signorile dotato di un piccolo atrio ed un portone che immette all'ingresso principale dello stabile di circa 11mq, si precisa che l'ingresso e la scala risultano ancora da rifinire con pavimentazione e rivestimento di tutta la scala e la posa di ringhiera con passamano (foto n.8-9). Al primo piano si accede da un piccolo pianerottolo (foto n.10) all'abitazione principale, dove immediatamente a sinistra si ha un ampio vano (circa 25mq) destinato a soggiorno dove è posto il termo camino e una porta finestra per accedere al balcone (foto n.11-12); da questo vano si accede alla cucina (circa 17mq) servita da una finestra e una porta finestra che da accesso al balcone, entrambi i vani sono esposti a sud (foto n.13-14); tornando all'ingresso, troviamo a sinistra un piccolo corridoio di disimpegno che da accesso alle varie stanze, precisamente da sinistra troviamo il primo bagno (foto n.16)

rifinito con piastrelle e dotato di vasca da bagno, doccia, lavabo e sanitari di circa 7mq, con finestra; subito dopo un'altra porta da accesso ad una camera da letto di circa di 11,5mq, dotato di porta finestra su balcone esterno (foto n.17); a seguire un'altra camera da letto (foto n.18) di circa 19 mq con porta finestra su balcone esterno, servita da bagno in camera di 3mq dotato di doccia, lavabo e sanitari (foto n.19) piastrellato e ben rifinito; infine l'ultimo vano senza apertura verso l'esterno utilizzabile come ripostiglio di 7mq; l'abitazione risulta ben rifinita, tutta la superficie è pavimentata con mattoni in gres porcellanato e ceramica, i bagni e la cucina sono piastrellati con piastrelle in ceramica. I muri ed i soffitti sono tinteggiati e qualche parete arredata con carta da parati, tutte le superfici sono prive di umidità e gli ambienti risultano salubri. I balconi risultano due e si affacciano sia sulla via Regalbuto che su via Gagliano, sono ben rifiniti e realizzati in cemento armato (foto 20).

Dal vano scala proseguendo si accede al sottotetto con copertura inclinata non calpestabile in letto, ambiente adibito a locale di sgombero, non abitabile con altezza massima di 2,5 metri (foto 21-22).

La porta d'ingresso è tipo blindata. Gli infissi interni sono in PVC con vetro camera e gli infissi esterni sempre in PVC tipologia persiane di nuova installazione. Le porte interne sono di tipo tamburate di buona fattura. L'immobile è fornito di impianto di riscaldamento autonomo con termo camino e predisposizione per il collegamento centralizzato ma senza terminali di emissione di calore. L'immobile è fornito di impianto elettrico sotto traccia con la presenza in ogni ambiente di prese di corrente, interruttori, placche, plafoniere e luci di emergenza a norma di legge. Gli impianti idrici sono completi di tubazioni sotto traccia e sanitari e rubinetteria risultano installati.

Il fabbricato è realizzato da blocchi di argilla squadrate portanti, posti in opera con malta cementizia ordinaria. Il tetto è realizzato in legno con tavolato e tegole, non risultano infiltrazioni d'acqua. Il prospetto esterno, per i lati non in adesione ad altri fabbricati, risulta con blocchi faccia vista al piano terra, mentre ben rifinito con intonaco per esterni al piano primo.

### Quesito k)

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

## VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI E SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, il sottoscritto ritiene opportuno utilizzare il criterio della “*Stima sintetica-comparativa*”, basato sul confronto con valori di beni immobili disponibili sul mercato ovvero oggetto di recenti contrattazioni di mercato, ubicati nella stessa zona, con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ricercando i più probabili valori attribuibili ai beni in oggetto da ordinari venditori e potenziali acquirenti eccezionalmente interessati all'acquisizione del bene.

Si è poi tenuto conto, oltre che delle caratteristiche ordinarie dei beni, anche di requisiti specifici mediante l'applicazione di coefficienti correttivi, negativi o positivi, dovuti all'ubicazione del quartiere ed alla qualità di vita, alla distanza dal centro, alle strade in relazione agli spostamenti e alla fruizione delle pubbliche attrezzature, scuole, uffici, negozi, alla facilità del percorso a piedi, alle condizioni climatiche e ambientali, alla superficie utile, alle dimensioni dei locali adibiti o da adibire ad uso commerciale, professionale o abitativo, al grado di rifinitura e stato di manutenzione, all'esposizione, vedute e luminosità, all'altezza dei piani, al rapporto col vicinato, eventuali servitù e, non ultimo, anche alla situazione attuale del settore immobiliare.

Viene così individuato un prezzo equo unitario per l'unità immobiliare che, moltiplicato per la relativa superficie, ne fornisce il più probabile valore di mercato.

Al fine di pervenire ad un giudizio di stima che fornisca il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare pignorata, il sottoscritto ha effettuato un'attenta analisi di mercato di beni simili (stima comparativa) ed ha anche consultato vari agenti immobiliari della zona ed è pervenuto nelle determinazioni sotto indicate.

Inoltre ho consultato l'OMI, banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che facendo riferimento ai valori di vendita degli immobili del secondo semestre del 2018 da un indice delle quotazioni di mercato.

La zona in cui ricade il fabbricato oggetto di stima è C1, detta semicentrale, in cui le abitazioni prevalenti sono di tipo economico ed a destinazione prettamente residenziale.

**L'appartamento in esame, adibito a civile abitazione, facente parte delle tipologia di abitazione di tipo civile**, definita tale dal glossario delle definizioni tecniche redatto dall'Agenzia delle Entrate che cita "Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con buone caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente "civile" (vedi: fabbricato di tipologia civile). Presenta ordinariamente locali di media ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di buona fattura, collegamenti verticali ed orizzontali ampi e ben illuminati. Le rifiniture sono di buona o ottima fattura, così come i materiali impiegati. È provvista di impianti di ordinaria tecnologia".

Da analisi effettuata possiamo attribuire un valore di 520,00 €/mq, considerando una media di valore per le varie destinazioni dei vani dell'abitazione, che moltiplicati per la consistenza catastale di quest'ultima (206mq), da un valore complessivo € 107.120,00;

**I due immobili con destinazione d'uso autorimessa ma utilizzabili anche come deposito**, hanno un valore di 260€/mq per un totale di €15.600,00 (sub 2) e € 13.000,00 (sub 3).

Per quanto sopra esposto, a giudizio dello scrivente, la vendita dell'unità immobiliari nello stato in cui si trovano potrà essere effettuata in un unico lotto.

*Il più probabile valore di mercato determinato col criterio di stima adottato, viene assunto pari al valore commerciale del bene oggetto della stima. Ad esso si applica un fattore riduttivo del 10% tenendo conto dei lavori di manutenzione ordinaria da effettuare, sia su prospetto esterno che per il completamento delle opere interne. Inoltre verrà sottratto il costo approssimativamente stimato per sanare la struttura presso il Genio Civile di Enna.*

**1. Unità immobiliare – destinazione d'uso residenziale –  
superficie mq 206,00 N.C.E.U. foglio 12 particella 431 sub 4**

- Valore commerciale:  $\text{mq } 206 \cdot \text{€}/\text{mq } 520,00 = \text{€ } 107.120,00$

**2. Unità immobiliare – destinazione d'uso non residenziale (autorimessa)–  
superficie mq 60 N.C.E.U. foglio 12 particella 431 sub 2**

- Valore commerciale:  $\text{mq } 60 \cdot \text{€}/\text{mq } 260,00 = \text{€ } 15.600,00$

**3. Unità immobiliare – destinazione d'uso non residenziale (autorimessa)–  
superficie mq 50 N.C.E.U. foglio 12 particella 431 sub 3**

- Valore commerciale:  $\text{mq } 50 \cdot \text{€}/\text{mq } 260,00 = \text{€ } 13.000,00$

**Prezzo base di vendita riferito all'intero lotto:**

$\text{€ } 135.720,00 \cdot 0,90 = \text{€ } 122.148,00$

**sottratti i costi di sanatoria**

**€ 117.148,00** (euro centodiciasettemilacentotrentotto/00)

**Quesito l)**

Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un 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.

Il sottoscritto propone la vendita in unico lotto in quanto l'acquirente dovrà provvedere alla sanatoria della struttura, operazione che risulterebbe complicata vendendo in più lotti.

E' pertanto da escludersi la vendita separata dei tre immobili.

**Quesito m)**

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.**

In sede di sopralluogo è stata effettuata un'attenta e dettagliata rappresentazione fotografica di tutto l'immobile, nonché delle relative zone limitrofe.

Le fotografie relative al bene pignorato sono allegate alla presente relazione, in formato cartaceo ed in formato digitale.

**Quesito n)**

**Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.**

Non si tratta di beni in comproprietà.

**Quesito o)**

**Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell' IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso.**

I beni oggetto di stima non sono soggetti ad IVA .

**Quesito p)**

**Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.**

I dati riportati nell'atto di pignoramento dovranno essere aggiornati con i nuovi dati catastali.

**Quesito q)**



**Verifichi, qualora sussista, ovvero accerti, in caso di mancato riscontro emergente degli atti del giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall'esperto, nel caso di pignoramento di edifici, 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;**

A seguito del rilievo in loco, del calcolo termico e della redazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), allegato alla presente, relativi a tutti gli ambienti adibiti ad uso abitativo, effettuati seguendo le linee guida del decreto legislativo del 19 agosto 2005 n. 192 e ss.mm.ii., l'indice di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'unità immobiliare risulta essere pari a 175,53 kWh/m<sup>2</sup> anno, con una corrispondente classe energetica E.

**Quesito r)**

**Riferisca sull'eventuale 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;**

Non sussistono spese condominiali da sostenere in quanto il corpo di fabbrica e interamente di proprietà del debitore esecutato. Lo stato di fatto dello stabile essendo di nuova edificazione si trova in buono stato, pertanto non si prevedono spese di manutenzione straordinaria nell'immediato.

Le sole spese di gestione si riferiscono al canone della corrente elettrica e delle spese per la climatizzazione invernale.

**Quesito s)**

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

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello, uso civico.

## ALLEGATI

Della presente relazione peritale fanno parte integrante gli allegati sotto elencati:

- documentazione fotografica;
- tipo mappale per aggiornamento di mappa;
- approvazione tipo mappale ed estratto di mappa aggiornata;
- Docfa per aggiornamento atti catastali e ricevuta di approvazione;
- attestato di prestazione energetica (A.P.E.) con ricevuta di trasmissione al Catasto Energetico Siciliano;
- copia nomina, convocazione C.T.U., giuramento e quesiti;
- n. 2 verbali di sopralluogo;
- Copia concessioni edilizie e comunicazione inizio lavori;
- lettera integrazione dal Genio Civile di Enna

Ritenendo di aver adempiuto il mandato ricevuto e ringraziandoLa per la fiducia accordatami, il sottoscritto C.T.U. resta a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi ulteriore chiarimento ed integrazione.

Piazza Armerina, li 20.09.2019

In fede

Ing. Leonardo Sapone

