

TRIBUNALE DI ENNA
Esecuzioni immobiliari

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
PROCEDIMENTO: N. 29/2018 R.G. Es.



Creditore

contro



Debitori



GIUDICE: Dott.ssa. TRICANI EVELIA DOMENICA

Il CTU
Ing. Amaradio Salvatore



Sommario:

1. PREMESSA	2
2. SINTESI DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
3. RISPOSTA AI QUESITI	5
<i>quesito a)</i>	5
<i>quesito b)</i>	5
<i>quesito c)</i>	6
<i>quesito d)</i>	6
<i>quesito e)</i>	6
<i>quesito f)</i>	8
<i>quesito g)</i>	9
<i>quesito h)</i>	9
<i>quesito i)</i>	11
<i>quesito l)</i>	11
<i>quesito m)</i>	11
<i>quesito n)</i>	12
<i>quesito o)</i>	12
<i>quesito p)</i>	15
<i>quesito q)</i>	17
<i>quesito r)</i>	18
<i>quesito s)</i>	18
<i>quesito t)</i>	18
<i>quesito u)</i>	19
4. CONCLUSIONI	19
5. ALLEGATI	19

1. PREMESSA

Il sottoscritto Salvatore Amaradio [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] è stato nominato esperto per la stima dei beni pignorati nell'udienza del 06/07/2018, relativamente al procedimento n. 29/2018 R.G.Es., depositata in cancelleria e notificata a mezzo pec in data 09/07/2018.

Il 17/07/2018 davanti al funzionario giudiziario ho prestato giuramento di rito ed ho ricevuto copia dei quesiti, di seguito 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 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 necessario 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 se 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;*
- l) Indichi l'importo annuo delle spese 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 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 successive 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 (spiegandole 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 più comune (tiff e/o jpg) secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- 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;

L'Illustre Giudice invitava il sottoscritto a redigere la relazione di stima a norma dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c. e concedeva il termine di 60 giorni per il deposito della relazione scritta.

2. SINTESI DELLE OPERAZIONI PERITALI

Acquisita la documentazione in atti presso la cancelleria del Tribunale di Enna ho provveduto ad esaminare l'atto di pignoramento, identificando i beni oggetto di consulenza.

Lo stesso 17 Luglio 2018, provvedevo ad inviare lettera di convocazione, per mezzo pec alla parte procedente e per mezzo posta raccomandata A/R al debitore, (allegato 1), riportante codice di riscontro 14367687587-2, non ritirata dal destinatario e ritornata al mittente per compiuta giacenza.

Nonostante il mancato ritiro della lettera di convocazione, giorno 30 Luglio 2018 mi sono recato nell'appartamento oggetto di pignoramento, sito in Centuripe, contrada Vignale snc, dove è stata riscontrata la presenza della [REDACTED] ed ivi identificata nel verbale di sopralluogo (allegato 2), che ha consentito al sottoscritto di prendere chiara visione dell'immobile da stimare.

Unitamente alla ricognizione, in sede di sopralluogo, è stato condotto un rilievo metrico architettonico ed un ampio report fotografico dell'appartamento.

Sono state inoltre condotte tutte le visite e ricerche necessarie per acquisire le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico e di seguito sinteticamente elencate:

- richiesta ed acquisizione dei dati catastali, (allegato 3), quali: visure catastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico, planimetrie catastali, elenco immobili ed elenco subalterni, reperite presso l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali, tramite procedura telematica sister;
- richiesta ed acquisizione di ispezioni ipotecarie (allegato 4), quali: note di trascrizione e note di iscrizione, reperite presso l'Agenzia delle Entrate, tramite procedura telematica sister;
- richiesta ed acquisizione, presso gli uffici del Comune di Centuripe, dei vari titoli urbanistici ed edilizi riguardante il fabbricato (allegati: 5 e 6);

- ricerche del mercato immobiliare (allegato 7), reperendo sia i valori OMI che beni comparativi;

Sulla base della documentazione reperita, dei dati raccolti in sede di sopralluogo e di quelli prodotti, nonché della fase di studio intrapresa, ritengo di poter rispondere ai quesiti posti dall'Illustre Giudice.

3. 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;*

Dalle indagini effettuate attraverso le visure catastali ed ipotecarie nonché dal sopralluogo eseguito, il bene soggetto a pignoramento è di seguito identificato:

Trattasi di abitazione di tipo economico posta al secondo piano, del fabbricato pluripiano sito in Centuripe alla Contrada Vignale snc, e censito al catasto dei fabbricati dello stesso comune al foglio 41, particella 257, subalterno 7, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale: 119 mq (incluse aree esterne) e 112 mq (escluse aree esterne), rendita € 278,37, piano 2.

L'appartamento, a sud, ad ovest ed a nord permette l'affaccio su aree esterne comuni (sub.1), mentre ad est confina con altra unità immobiliare (sub.8).

Si evidenzia che i dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi 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 siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*

Il bene oggetto di pignoramento è interamente di proprietà del debitore che lo ha acquisito tramite atto di donazione.

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

Dalla certificazione del Notaio in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, datata 01 Giugno 2018, contenuta in atti, risulta che il bene oggetto di pignoramento è pervenuto alla parte debitrice in virtù dei titoli:

- "... per atto di donazione del 14/03/2002 notaio Di Salvo Liborio di Enna rep. 66827 trascritto il 12/04/2002 ai nn. 2494/2229 da potere di [REDACTED]
- * A [REDACTED] coniugato in comunione dei beni il terreno sul quale è stato edificato l'immobile in oggetto ex p.la 257 era pervenuto per acquisto del 30/12/1994 notaio Michele Guzzardi di Adrano rep. 125742 trascritto il 09/01/1995 ai nn. 221/195 de potere [REDACTED]

Si è provveduto, pertanto, ad eseguire le necessarie ispezioni ipotecarie, richiedendo la sopramenzionata nota di trascrizione, ivi contenuta nell'allegato 4.

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

Si ritiene di aver reperito tutta la documentazione utile e descritta in risposta al precedente quesito c.

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

Il bene, sopra evidenziato risulta accatastato.

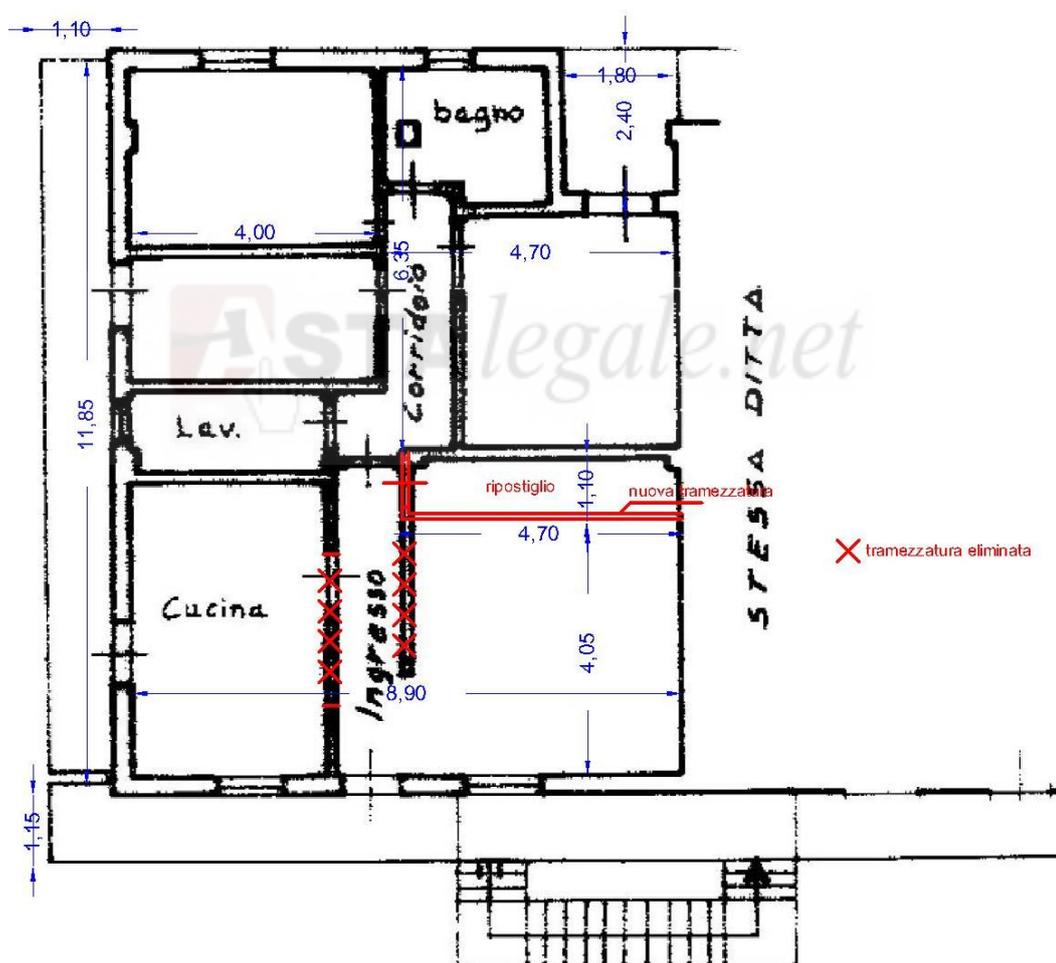
La planimetria catastale dell'appartamento posto al secondo piano, riportante protocollo n.07430713 del 16/02/1996 redatta dall'[REDACTED] **presenta lievi difformità distributive interne**, che non comportano mutamento della rendita catastale, pertanto lo stato di fatto di detta unità immobiliare è conforme come meglio definito dalla Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 del 09 Luglio 2010 e non sussistono difformità rilevanti, tali da dar luogo all'obbligo di

presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa in materia catastale.

In particolare, le difformità rilevate in sede di sopralluogo consistono:

- Nella rimozione di un tramezzo tra il soggiorno e la zona d'ingresso;
- Nella rimozione di un tramezzo tra la cucina e la zona d'ingresso, creando un unico ampio ambiente cucina-soggiorno;
- La creazione di un ripostiglio in prossimità del soggiorno

Per una migliore comprensione delle difformità si riporta la seguente rappresentazione grafica su base catastale:



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;*

Dalla certificazione notarile in atti, nonché dalle ricerche ipotecarie effettuate dallo scrivente (allegato 4), risulta che sul bene di cui alla presente relazione, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. **ISCRIZIONE NN. 5029/1581 del 27/04/2005** ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 21/04/2005 notaio Laura Messina in Nicosia rep. 29735.

A favore di [REDACTED] (Domicilio ipotecario eletto: Troina piazza martiri d'Ungheria 25/30).

[REDACTED]
Capitale euro 50.000,00 ipoteca euro 100.000,00 durata 10 anni.

2. **ISCRIZIONE NN. 6560/1011 del 14/06/2007** ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 derivante da ruolo esattoriale del 10/05/2007 emesso da SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE rep. 9718.

A favore di [REDACTED]

[REDACTED] **ASTAlegale.net** [REDACTED]
capitale € 37.883,04, ipoteca € 75.766,08.

3. **TRASCRIZIONE NN. 2334/2017 del 20/04/2018** verbale di pignoramento notificato dall'UNEP di Enna in data 12/04/2018 rep. 340.

A favore di [REDACTED]

Dalle ricerche eseguite emerge inoltre che la seguente:

ISCRIZIONE NN. 3541/620 del 01/04/2004 ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 derivante da ruolo esattoriale del 16/03/2004 emesso da MONTEPASCHI SE.RI.T SERVIZIO rep. 10860.

A favore di [REDACTED]

[REDACTED]
Capitale € 9.406,88, ipoteca € 18.813,76

è stata cancellata totalmente con: **ANNOTAZIONE NN. 12741/691 del 11/12/2004**

- 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 fabbricato, non risulta necessario procedere all'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, anche per quanto disposto dall'articolo 30 comma 2 del DPR n. 380/01, recepito dall'articolo 1 della L.R. n. 16/2016, ovvero:

*“2. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali **relativi a terreni** sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.”*

Si ritiene pertanto di non dover procedere all'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, dato che il bene oggetto di pignoramento risulta essere un appartamento denunciato al nuovo catasto edilizio urbano.

- 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;*

Il piano terra ed il primo piano del fabbricato risultano essere stati legittimati dal seguente titolo edilizio:

- Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n. 724/94, rilasciata dal Comune di Centuripe il 15/10/1999, pratica edilizia n° 43, (Allegato 5) relativa alla costruzione abusiva di completamento dell'immobile e nella costruzione di una porzione di edificio a **piano**

seminterrato e primo piano di un fabbricato urbano per civile abitazione sito in c.da Vignali in catasto al fg. 41 part. 257 sub. 2/4/5/6/9;

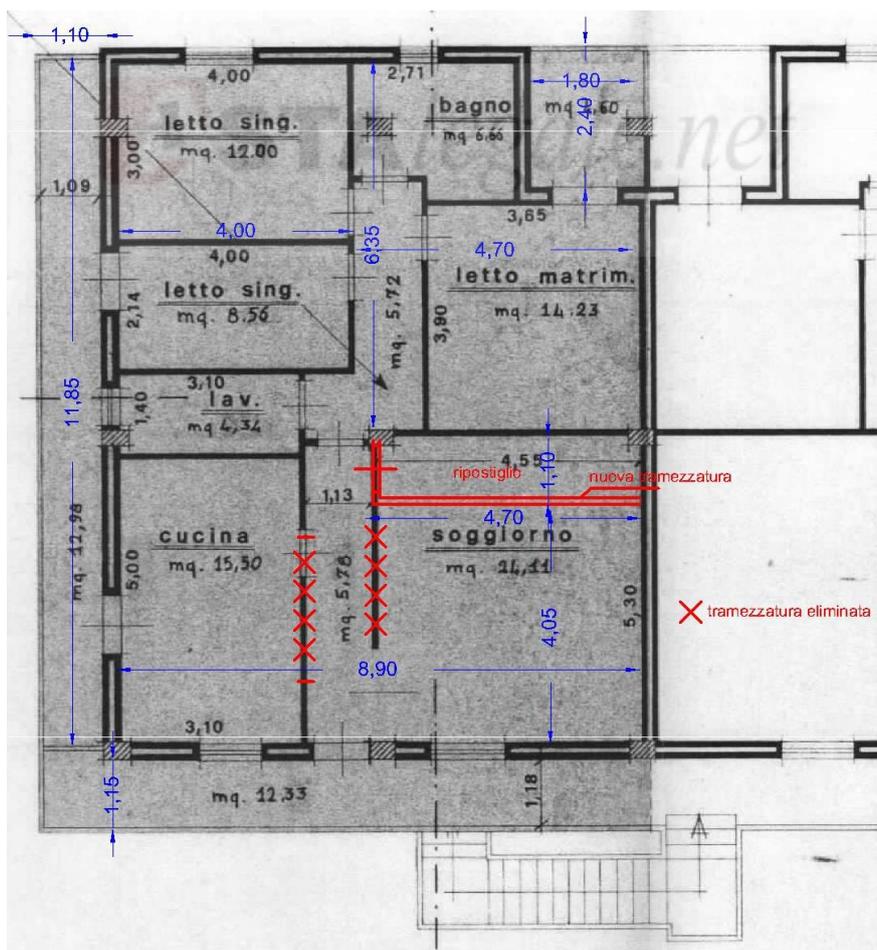
La porzione di costruzione posta al secondo piano nella quale insiste l'appartamento oggetto di pignoramento, è stato legittimato in virtù del seguente titolo:

- Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n. 724/94, rilasciata dal Comune di Centuripe il 15/10/1999, pratica edilizia n° 44, (Allegato 6), relativa alla costruzione abusiva di una porzione di edificio a **secondo piano** di un fabbricato urbano per civile abitazione sito in c.da Vignali in catasto al **fig. 41 part. 257 sub. 7**;

Si segnala che l'appartamento non è munito di certificato di abitabilità.

Dall'analisi della documentazione reperita tramite accesso agli atti, permane anche sotto il profilo urbanistico-edilizio, la difformità catastale rilevata e descritta in risposta al precedente quesito e, consistente in una diversa distribuzione degli spazi interni.

Di seguito si riporta la planimetria di cui alla C.E. n. 44 con evidenza delle difformità rilevate.



Per il ripristino alla conformità, sarà necessario predisporre una pratica CILA tardiva e fare fronte al pagamento della sanzione di importo pari a € 1.000,00 per intervento già eseguito, per quanto regolamentato dall'articolo 6, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 come recepito con modifiche dall'art. 3 della l.r. n. 16/2016.

Successivamente, al fine di uniformare l'aspetto catastale con quello urbanistico-edilizio, sarà possibile predisporre una pratica DOCFA per la correzione della planimetria catastale da depositare presso l'Agenzia delle Entrate-Servizi catastali, i cui diritti di segreteria ammontano ad € 50,00.

- i) *Verifichi se i beni pignorati se 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;*

Gli immobili risultano di proprietà esclusiva del debitore e non derivano, ne sono gravati da censo, livello o uso civico.

- l) *Indichi l'importo annuo delle spese 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 anteriori alla data della perizia, del corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

L'appartamento da parte di un fabbricato pluripiano in condominio non costituito e non si ha evidenza di eventuali spese di gestione o di manutenzione.

- 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;*

Sulla scorta del rilievo metrico architettonico e del libretto di impianto della caldaia fornito in sede di sopralluogo, è stato redatto l'attestato di prestazione energetica dell'appartamento (allegato 8), dalla quale emerge che lo stesso possiede i seguenti requisiti prestazionali:

- classe energetica: F;
- energia primaria globale: 172,517 kWh/mqanno.

L'APE è stato trasmesso al Catasto Energetico Fabbricati della Regione Siciliana alla quale è stato attribuito il codice identificativo n. 528091.

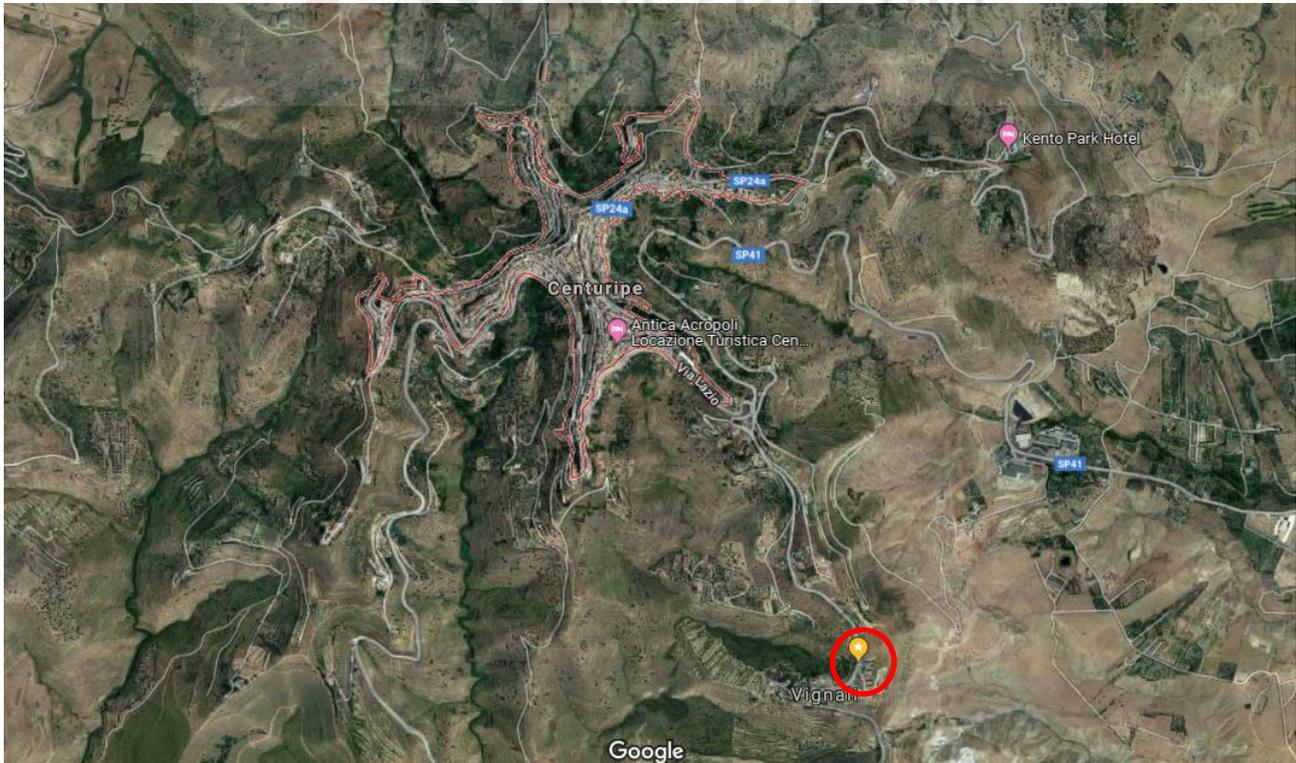
n) *Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*

Al momento del sopralluogo il sottoscritto ha accertato che l'immobile risulta occupato e nella disponibilità del debitore che lo abita con la propria famiglia.

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.);*

Il fabbricato è sito in Centuripe alla contrada Vignale snc, prossima alla strada statale 41 che conduce al centro cittadino.

La zona suburbana risulta essere a prevalente destinazione agricola, priva dei principali servizi di pubblica utilità e dei servizi commerciali di prima necessità.



Il fabbricato pluripiano su cui insiste l'appartamento oggetto di stima, risulta composto da: ampio cortile di accesso comune (sub.1); vano scala esterno comune che permette di raggiungere le unità immobiliari (sub. 2); due autorimesse ed un magazzino al piano terra (sub. 3, 4 e 9); due appartamenti al primo piano (sub. 5 e 6); e due appartamenti al secondo piano (sub. 7 e 8).

Il fabbricato risulta essere stato edificato negli anni 90 e possiede una struttura intelaiata con travi e pilastri in cemento armato, solai in latero-cemento e tamponature esterne in mattoni di laterizio intonacati.

Le facciate esterne dell'edificio si trovano in discrete condizioni manutentive.

La modalità di accesso all'appartamento avviene attraverso le parti comuni (sub.1 e 2), ovvero percorrendo il cortile d'ingresso ed il vano scala esterno, è possibile raggiungere l'appartamento posto al secondo piano.

Dal portoncino d'ingresso dell'appartamento, si accede direttamente ad un ampio soggiorno che a sua volta permette l'accesso: sia ad una cucina dotata di balcone, sia ad un disimpegno che ad un ripostiglio.

Dal disimpegno è possibile accedere: ad una lavanderia, ad un bagno, ed a tre camere di cui due balconate.

Il soggiorno, di superficie utile pari a circa 25,00 mq, è dotato di portoncino d'ingresso in alluminio e finestra a doppia anta scorrevole.

La cucina, di superficie utile pari a 15,50 mq, è dotata di una finestra a doppia anta scorrevole ed una porta-finestra a doppia anta a battente.

Il ripostiglio, di superficie utile pari a 4,50 mq è privo di aperture verso l'esterno.

La lavanderia di superficie utile pari a 4,34 mq è munita di lavello, piatto doccia e vaso wc, risulta dotata finestra a singola anta a battente e le pareti risultano rivestite con mattoni di ceramica fino all'altezza di due metri.

Le tre camere da letto, di superficie utile pari a 8,56 mq, 12,00 mq e 14,23 mq sono dotate rispettivamente di portafinestra, finestra e portafinestra, tutte a doppia anta a battente.

Il bagno, di superficie utile pari a 6,66 mq è dotato di impianto idrico e di scarico e di finestra a singola anta a battente, le pareti ed il pavimento sono lasciati allo stato grezzo ovvero sono privi di rivestimenti e dei sanitari.

Il disimpegno possiede una superficie utile pari a 5,72 mq.

Il balcone di accesso possiede una superficie pari a 12,33 mq;

Il balcone, il cui accesso avviene sia dalla cucina che dalla camera da letto di 8,56 mq, possiede una superficie di 12,98 mq;

Il balcone il cui accesso avviene dalla camera da letto di 14,23 mq, possiede una superficie di 4,60 mq.

I soffitti e le pareti di tutti gli ambienti risultano intonacati e tinteggiati ad eccezione delle superfici del bagno che risultano lasciate allo stato grezzo cioè prive di qualsiasi strato di finitura o di rivestimento.

I pavimenti di tutti gli ambienti interni risultano rifiniti con mattoni di ceramica ad eccezione del pavimento del bagno che risulta essere lasciato con il massetto a vista.

I pavimenti dei balconi risultano rivestiti con mattonelle di klinker e lastre di battuta in granito grigio e dotati di ringhiere parapetto in parte metalliche ed in parte in cemento armato.

Nel balcone esposto a nord è posizionata la caldaia a gas-metano per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria dell'appartamento.

La distribuzione del calore avviene tramite radiatori in alluminio collocati nei diversi locali ad eccezione del bagno che ne risulta privo.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

L'impianto di scarico convoglia le acque reflue in una fossa imhoff collocata nel cortile esterno.

Le porte interne, di collegamento tra i vari ambienti, sono del tipo tamburato.

Si precisa che tra gli ambienti soggiorno-cucina non sono presenti porte atte a separare i due ambienti.

Gli infissi esterni sono tutti del tipo in alluminio con vetro e muniti di sistema di oscuramento ad avvolgibile.

L'unità immobiliare complessivamente, possiede un grado di finitura tipico delle abitazioni di tipo economico.

L'appartamento al suo interno si trova in buono stato manutentivo.

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;

Superfici commerciali:

Propedeutico, per la corretta valutazione del bene, risulta essere la determinazione delle superfici commerciali dello stesso.

Nella determinazione di dette superfici commerciali, ricavate graficamente a seguito del rilievo eseguito, si è tenuto conto:

- delle superfici lorde, comprensive della quota dei muri esterni perimetrali;;
- di un coefficiente di ponderazione pari al 100 %, per la superficie destinata ad abitazione;
- di un coefficiente di ponderazione pari al 25 %, per le superfici balconate;

Nella seguente tabella di sintesi si riporta il calcolo delle superficie commerciali:

Destinazione	Superficie	Coefficiente di ponderazione	Superficie ponderata
Residenziale	112,00 mq	100 %	112,00 mq
Balcone di accesso sud	12,33 mq	25 %	3,08 mq
Balcone ovest	12,98 mq	25 %	3,24 mq
Balcone nord	4,60 mq	25 %	1,15 mq
Superficie commerciale			119,47 mq

Determinazione del valore unitario di mercato:

La stima è riferita al valore di mercato, cioè al prezzo più probabile che verrebbe spontaneamente scambiato tra un venditore ed un compratore in condizioni di mercato concorrenziale perfetto, sulla base delle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI), confrontando gli stessi con l'offerta di mercato, tenendo conto sia delle modalità di vendita del bene, sia del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento, alla quale sono stati decurtati i costi necessari per il ripristino alla conformità.

Dall'analisi dei valori OMI, consultabili nel sito dell'Agenzia delle Entrate, relative al secondo semestre del 2017, per la zona di riferimento E4, microzona 0, (Suburbana/CONTRADA VIGNALE), emergono i seguenti risultati:

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)		Superficie
		min	max	
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	400	600	Lorda

I valori OMI relativi alle abitazioni di tipo economico nelle adiacenti zone OMI dello stesso comune, per le abitazioni di tipo economico confermano i stessi valori sopra riportati.

Le ricerche di mercato nella zona OMI di riferimento non hanno prodotto risultati utili, pertanto le ricerche sono state ampliate nelle adiacenti zone OMI.

I valori reperiti dagli annunci di vendita di immobili simili (allegato 7), rappresentano una richiesta compresa tra €/mq 417,00 ed i €/mq 667,00; si precisa che tali importi costituiscono un prezzo di offerta, risulta pertanto necessario procedere alle opportune aggiunte e/o detrazioni al fine di omogeneizzare i valori dei comparativi reperiti, con quello del cespite e più nello specifico in funzione delle seguenti caratteristiche:

- qualità tipologica;
- Stato di manutenzione esterno ed interno;
- Dotazione impiantistica;
- Livello di finitura;
- Numero di servizi igienici;
- Livello di piano;
- Presenza o assenza dell'ascensore;
- Efficienza energetica;
- Esposizione, luminosità, funzionalità, panoramicità;
- Presenza o assenza del box auto;
- Trattabilità;
- Tipologia di vendita (asta giudiziaria).

Si ritiene pertanto opportuno utilizzare il controvalore unitario cautelativo pari a €/mq 500,00.

Stima del Bene:

Per quanto sopra esposto è possibile ricavare i valori di mercato del bene oggetto di pignoramento, precisando che occorre decurtare i costi necessari per il ripristino alla conformità stimati in € 1.050,00

Il valore di mercato dei beni, risulta pertanto essere pari a:

Immobile	Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore immobile
1	Appartamento	119,47 mq	€ 500,00	€ 59.735,00 -
	A dedurre costi per il ripristino alla conformità			€ 1.050,00 =
	<u>Valore totale</u>			<u>€ 58.685,00</u>

In definitiva:

- il valore stimato dell'abitazione di tipo economico posta al secondo piano, del fabbricato pluripiano sito in Centuripe alla contrada Vignale snc e censita al catasto dei fabbricati dello stesso comune, al Foglio: 41, Particella: 257, Subalterno: 7, è pari a **€ 58.685,00 (euro cinquantottomilaseicentottantacinque/00)**

q) *Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandole 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;*

Nel caso in esame non può che procedersi attraverso la formazione di un unico lotto.

PIANO DI VENDITA

Lotto 1: abitazione di tipo economico posta al secondo piano, del fabbricato pluripiano sito in Centuripe alla Contrada Vignale snc, e censita al catasto dei fabbricati dello stesso comune al foglio 41, particella 257, subalterno 7, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale: 119 mq (incluse aree esterne) e 112 mq (escluse aree esterne), rendita € 278,37, piano 2°, classe energetica: F, energia primaria globale: 172.517 kWh/mqanno. Appartamento composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, lavanderia, bagno non rifinito e tre balconi.
Gli ambienti sono muniti di impianto elettrico, idro-sanitario e di riscaldamento.
La modalità di accesso avviene attraverso parti comuni, ovvero da cortile e da un vano scala esterno.

L'unità immobiliare complessivamente, possiede un grado di finitura interno tipico delle abitazioni di tipo economico.

L'appartamento al suo interno si trova in buono stato manutentivo.

- **Valore complessivo: € 58.685,00 (euro cinquantottomilaseicentottantacinque/00)**

r) *Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale più comune (tiff e/o jpg) secondo le allegate "indicazioni" ed acquisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

Si allega alla presente idonea documentazione fotografica del bene oggetto di pignoramento (allegato n°9) secondo quanto richiesto e copia della planimetria catastale (allegato n°3).

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;*

Il bene è interamente di proprietà del debitore.

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;*

Il trasferimento del bene non è soggetto al pagamento dell'IVA, trattandosi di bene intestato a persona fisica; inoltre, non si hanno le caratteristiche di cui all'art.13 Legge 408/49 e successive modificazioni.

Con riferimento al Decreto Ministeriale Lavori Pubblici del 2 agosto 1969 - Caratteristiche delle abitazioni di lusso - pubblicato in Gazzette Ufficiale n. 218 del 27 Agosto 1969, il bene non è classificabile come abitazione 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;

Il pignoramento ha colpito solo ed esclusivamente quote di proprietà della parte debitrice.

Si precisa che l'indirizzo dell'immobile risultante dalle visure catastali è "contrada vignale".

L'indirizzo dell'immobile riportato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione oggetto della presente procedura esecutiva, nonché riportato nella nota di trascrizione dell'atto di donazione, e nelle note di trascrizione delle concessioni edilizie è "contrada vignalì".

4. CONCLUSIONI

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene di aver chiaramente ed esaurientemente risposto ai quesiti posti dall'Illustre Giudice, conscio di aver agito in buona fede, rassegna la presente relazione di stima, corredata dagli allegati elencati al successivo capitolo e rimane a disposizione dell'Illustre Giudice per qualsiasi chiarimento.

5. ALLEGATI

Si allegano alla presente consulenza i seguenti documenti:

1. Lettera di convocazione sopralluogo corredata da ricevute pec e raccomandata A/R;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Documentazione catastale: visure catastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie catastali;
4. Documentazione ispezioni ipotecarie: note di trascrizione e note di iscrizione;
5. C.E. n°43 rilasciata il 15/10/1999;
6. C.E. n°44 rilasciata il 15/10/1999;
7. Valori OMI, ricerche di mercato e report di stima;
8. Attestato di Prestazione Energetica, libretto caldaia e ricevuta di trasmissione;
9. Report fotografico;
10. Ricevute pec e raccomandata A/R per l'avvenuta trasmissione della consulenza alle parti.

Enna, lì 13/09/2018

C.T.U.


(Ing. Salvatore Amaradio)