

arch. ENZA BARBERA
Via Papa Luciani snc
94013 LEONFORTE - EN
tel 0935902932 - 3389035314
mail: enzabarbera@tiscali.it
pec.: enza.barbera@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI ENNA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 112-13

GIUDICE DOTT.SA TRICANI DANIELA

CTU
arch. ENZA BARBERA

RELAZIONE DI **CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 112-13

GIUDICE DOTT.SA TRICANI DANIELA

1. PREMESSA

La sottoscritta arch. Enza Barbera, nata a Torino il 27/07/1970 residente a Leonforte (EN) in via Papa Luciani snc, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Enna con il numero 165 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Enna, è stata incaricata l'8 ottobre 2014, dalla Dott.sa Tricani Daniela Giudice dell'esecuzione, ad eseguire la stima dei beni immobili elencati nell'esecuzione immobiliare R.G.E n. 112-13 promosso da Banca Monte dei Paschi di Siena SPA.

2. QUESITI POSTI DAL GIUDICE

- 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, impossibilità di procedere a 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, 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 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 esitano procedure amministrative o sanatorie; accerti inoltre per gli immobili adibiti ad uso abitativo, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio 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;
- i) 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;
- 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 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.);
- 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; 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) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una ana foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo e 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 abitazione 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;

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta, dopo aver proceduto allo studio dei quesiti e di tutti gli atti depositati presso la cancelleria del Tribunale, in data 19 novembre 2014 alle ore 10.00 previa raccomandata e telefonata, si è recata in via Sant'Agata 90/A ad Enna per dare inizio alle operazioni peritali. Sul posto per conto della _____

_____ si è trovato un delegato (ALLEGATO H) che ha permesso di visionare gli appartamenti. Sono state effettuate altre due visite, una il 24 novembre e l'altra il 15 dicembre 2014 (ALLEGATO F).

4. RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE

a) i beni pignorati in questione sono sei unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito nel Comune di Enna in Via Sant'Agata n. 90 (AL NCEU DEL COMUNE DI ENNA, FOGLIO 39, sezione urbana "D", PARTICELLA 9697 sub 13, 14, 15, 16, 17 e 18. Ogni particella è dotata di pertinenze e accessori come descritto nelle planimetrie catastali allegate (ALLEGATO A). Dai sopralluoghi effettuati e dall'esame degli atti la Sottoscritta ha potuto esaminare solo gli appartamenti e non l'autorimessa ubicata al secondo piano interrato perché il montacarichi non è funzionante. Ha verificato qualche difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali. Il numero degli appartamenti sono sempre sei, ma distribuiti diversamente rispetto alle planimetrie catastali, e precisamente: le due unità del terzo piano sub. 13 e sub 14, sono unificati in un unico appartamento tramite l'apertura di una porta tra il muro comunicante i due appartamenti, e l'ingresso avviene utilizzando una sola porta. Questo per sfruttare al meglio gli spazi adibiti ad uffici da parte della _____. Inoltre le porte d'ingresso della particella sub 14 sono occultate dalla parete interna tramite cartongesso. Però il tutto può essere facilmente ripristinato per cui la valutazione è stata elaborata

considerando le due unità separate. Il sub 18 posto al quinto piano è suddiviso in due unità. Un appartamento di circa 80 mq e un ufficio di circa 100 mq.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

1. (AL NCEU DEL COMUNE DI ENNA, FOGLIO 39, part. 9697 **SUB 13** SEZIONE URBANA "D" via Sant'Agata 90/A, piano 3°, z.c. 1^, Cat. A/2, classe 2^, consistenza 7 vani) appartamento posto al terzo piano con due ingressi uno di fronte e uno a destra salendo dalla scala unica avente accesso dal civico 90 A, della consistenza catastale di sette vani. Confinante con via Cajafo, con scala condominiale, con immobile complanare con cui è direttamente collegato (sub 14), con via Generale Cascino e con via Sant'Agata.
2. (AL NCEU DEL COMUNE DI ENNA, FOGLIO 39, part. 9697 **SUB 14** SEZIONE URBANA "D" VIA Sant'Agata 90/A, n. 90/E, piano 3° - S2, z.c. 1^, Cat. A/2, classe 3^, consistenza 8,5 vani) appartamento posto al terzo piano, con ingressi a sinistra e di fronte salendo la scala unica avente accesso al civico 90 A, composto da cinque vani ed accessori, con annesso box garage (posto macchina) posto al secondo piano interrato, esteso metri quadrati 13 circa, con accesso attraverso il montacarichi delle automobili da via Sant'Agata n. 90E, contrassegnato con il n. "14", il tutto per una consistenza catastale di otto virgola cinque vani. Confinanti: l'appartamento con via Generale Cascino, con scala condominiale, con via Cajafo, con Via Roma e con l'appartamento complanare e comunicante descritto al punto 1. (sub 13) ; il box garage, come si legge dagli atti, con il muro delimitante l'intercapedine sotto la via Sant'Agata, con
3. (AL NCEU DEL COMUNE DI ENNA, FOGLIO 39, part. 9697 **SUB 15** SEZIONE URBANA "D" VIA Sant'Agata 90/A, piano 4°, z.c. 1^, Cat. A/2, classe 2^, consistenza 7 vani) appartamento posto al quarto piano con ingressi a destra e di fronte salendo la scala unica avente accesso al civico 90/A, della consistenza catastale di sette vani. Confinante con via Cajafo, con Via Roma, con scala

condominiale, con l'appartamento complanare descritto al punto 4. (sub 16), con via Generale Cascino e con Via Sant'Agata.

4. (AL NCEU DEL COMUNE DI ENNA, FOGLIO 39, part. 9697 **SUB 16** SEZIONE URBANA "D" VIA Sant'Agata 90/A, piano 4°, z.c. 1^, Cat. A/2, classe 3^, consistenza 8 vani) appartamento posto al quarto piano, con ingressi a sinistra e di fronte salendo la scala unica avente accesso al civico 90 A, della consistenza di otto vani. Confinante con via Cajafo, con Via Roma, con scala condominiale, con appartamento complanare descritto al punto 3 (sub 15) e con Via Generale Cascino.

5. (AL NCEU DEL COMUNE DI ENNA, FOGLIO 39, part. 9697 **SUB 17** SEZIONE URBANA "D" VIA Sant'Agata 90/A, piano 5°, z.c. 1^, Cat. A/10, classe 1^, consistenza 7 vani) appartamento posto al quinto piano, con ingressi a destra e di fronte salendo la scala unica avente accesso al civico 90 A, della consistenza catastale di sette vani. Confinante con via Cajafo, con scala condominiale, con immobile complanare descritto al punto 6 (sub 18), con Via Generale Cascino e con via Sant'Agata.

6. (AL NCEU DEL COMUNE DI ENNA, FOGLIO 39, part. 9697 **SUB 18** SEZIONE URBANA "D" VIA Sant'Agata 90/A, piano 5°, z.c. 1^, Cat. A/10, classe 1^, consistenza 8 vani) con ingressi a sinistra e di fronte salendo la scala unica avente accesso al civico 90A, della consistenza catastale di otto vani. Confinante con via Cajafo, con via Roma con scala condominiale, con immobile complanare descritto al punto 5 e con via Generale Cascino.

Questa è la particella suddivisa in due unità e non conforme alla planimetria catastale, indicata nell'Allegato B. Nell'Allegato si indica con 18a l'appartamento con ingresso a sinistra salendo dalle scale, e con 18 quello con ingresso difronte la scala.

b) la proprietà delle unità immobiliari in oggetto è intestata alla _____
_____ per l'intera quota 1/1, come si evince dalla
Relazione Notarile allegata agli atti, (ALLEGATO C).

c) Dalla allegata Relazione Notarile rilasciata dalla Dott.sa Carmela Ressa Notaia in
Padova (Allegato C) si evince (oltre allo storico ventennale) che:

- il **sub 14** (FG 39/D part. 9697) è pervenuto alla _____
_____ Atto di compravendita a rogito Notaio Barresi Aldo n.
22675/10155 di rep. 03/05/2004, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio
Provinciale di Enna, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/05/2004 ai nn.
5360/4097, dai signori _____

_____ che vendevano alla _____ A per la quota 1/1.

- i **sub 13, 15, 16, 17 e 18** (FG 39/D part. 9697) sono pervenuti con Atto di
compravendita a rogito Notaio Barresi Aldo n. 14205 di rep. 29/12/1998,
trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Enna, Servizio di
Pubblicità Immobiliare in data 08/01/1999 ai nn. 191/173, dal signor _____
_____ che vendeva alla C _____ per la quota 1/1.

d) L'unica documentazione mancante è il frazionamento del sub 18 ubicato al quinto
piano dell'immobile, e la relativa planimetria catastale aggiornata. La sottoscritta
con nota del 21/01/2015 chiedeva al Giudice l'Autorizzazione per le operazioni di
frazionamento. (ALLEGATO G)

e) I beni risultano accatastati, l'unica variazione necessaria per l'aggiornamento del
catasto riguarda il sub 18, come già detto al punto **d)**. Per effettuare tale variazione
la sottoscritta ha valutato, per oneri e spese tecniche, un importo pari a € 1.500,00

circa per la redazione della nuova planimetria, frazionamento e cambio di destinazione d'uso, da categoria A/10 a categoria A/2.

f) I suddetti immobili, come certificato dalla relazione notarile rilasciata dalla Dott.sa Maria Carmela Ressa, Notaia in Padova il 20 febbraio 2014, risultano: "di piena proprietà e libera disponibilità del nominativo citato, senza alcun vincolo, peso, censo livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annullamenti che possono pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle seguenti **formalità**:

- **Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo, Atto Notaio Barresi Aldo n. 14149 di rep. del 15/12/1998, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Enna, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/12/1998 ai nn. 9516/638, a favore BANCA BANCO DI SICILIA S.P.A., con sede in Palermo, c.f. 03987280827 (domicilio ipotecario eletto: non indicato), contro _____ (terzo datore) per la quota di 1/1, grava le unità immobiliari censite a fg 39 app. 63 subalterni 13, 15, 16, 17 e 18 senza indicazione della Sez. Urb., importo totale £ 6.000.000.000, importo capitale £ 2.000.000.000, durata anni 10. Debitore non datore di ipoteca: _____ L'ipoteca sopra descritta risulta annotata di: - erogazione a saldo nn. 639/30 del 25/01/1999.
- **Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio Barresi Aldo n. 24130/10651 di rep. del 30/12/2004, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Enna, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 31/12/2004 ai nn. 13516/2587, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., con sede in Siena, c.f. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto: sede Siena), contro _____ per la quota di 1/1, grava le unità immobiliari censite a _____

sez. D fg. 39 mapp. 63 subalterni 13, 14, 15, 16, 17 e 18, importo totale € 3.500.000,00, importo capitale € 1.750.000,00, durata anni 15. L'ipoteca sopra descritta risulta annotata di: - erogazione a saldo ai nn. 2148/89 del 19/02/2005.

- **Decreto di ammissione concordato preventivo**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Enna, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/07/2012 ai nn. 5586/4709, atto giudiziario del Tribunale di Enna n. 98 di rep. del 06/06/2012, a favore dei CREDITORI FALLIMENTO " _____ per la quota di 1/1, grava tutte le unità immobiliari in oggetto.
- **Ipoteca giudiziale**, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Enna, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 9/11/2012 ai nn. 10053/533, per atto del Tribunale di Enna n. 717/2012 di rep. dell'11/10/2012, a favore BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP. PER AZIONI, con sede in Ragusa, c.f.00026870865 (domicilio ipotecario eletto: non indicato), contro _____ grava tutte le unità immobiliari in oggetto, oltre ad altro, importo totale € 70.000,00, importo capitale € 46.676,41.
- **Verbale di pignoramento** immobili trascritto trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - ufficio Provinciale di Enna, Servizio di pubblicità Immobiliare in data 31/10/2013 ai nn. 8355/5996, atto Giudiziario del tribunale di Enna n. 964/201 di rep. del 18/10/2013, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., con sede in Siena (SI), c.f. 00884060526, contro _____ , grava tutte le unità immobiliari in oggetto.

g) l'immobile è ubicato in zona Br del P.R.G., che costituisce il tessuto edilizio consolidato pertanto non occorre l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

h) come specificato al punto d) il sub 18 per essere conforme allo stato di fatto necessita del frazionamento, del cambio di destinazione d'uso, quindi dell'Autorizzazione urbanistico-edilizia rilasciata dal Comune e anche dell'aggiornamento della planimetria catastale. Come già detto, la sottoscritta ha valutato, per oneri e spese tecniche, un importo pari a € 1.500,00 circa, per la redazione della nuova planimetria, frazionamento e cambio di destinazione d'uso, da categoria A/10 a categoria A/2.

La **CLASSE ENERGETICA** delle varie unità abitative è:

- sub 13: Edificio di classe G - INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA: 220 Kwh/m2 h
- sub 14: Edificio di classe G - INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA: 198,1 Kwh/m2 h
- sub 15: Edificio di classe G - INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA: 212 Kwh/m2 h
- sub 16: Edificio di classe G - INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA: 183,9 Kwh/m2 h
- sub 17: Edificio di classe G - INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA: 201,5 Kwh/m2 h
- sub (18): Edificio di classe G - INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA: 121,1 Kwh/m2 h
- sub (18a): Edificio di classe G - INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA: 171 Kwh/m2 h

ALLEGATO E: attestati di prestazione energetica

i) in elenco i sub pignorati con l'indicazione se occupati o liberi:

SUB	PIANO	INDICAZIONE
sub 13	TERZO PIANO	OCCUPATO DAL DEBITORE
sub 14	TERZO PIANO	OCCUPATO DAL DEBITORE
sub 15	QUARTO PIANO	LIBERO
sub 16	QUARTO PIANO	LIBERO
sub 17	QUINTO PIANO	LIBERO
sub 18	QUINTO PIANO	LIBERO
sub 18a	QUINTO PIANO	LIBERO (e ARREDATO)

j) elementi utili per le operazioni di vendita:

SEZ URB "D" FG. 39 PART. 9697	TIPO LOGIA DEL BENE	LOCALI TA' ENNA VIA SANT AGATA, 90A	SUP. comm. (calcolat a secondo indic. OMI)	DEST. D'USO	N. VANI	ANNO DI COSTR.	STATO DI CONSERV AZIONE	RENDIT A CA TA STALE
SUB 13	APP. CONDOMINIO	TERZO PIANO	mq 164,3	ABIT. DI TIPO CIVILE	7 VANI	1970	NORMALE	455,51 €
SUB 14	APP. CONDOMINIO	TERZO PIANO	mq 189,2	ABIT. DI TIPO CIVILE	8,5 VANI	1970	NORMALE	658,48 €
SUB 15	APP. CONDOMINIO	QUART O PIANO	mq 164,3	ABIT. DI TIPO CIVILE	7 VANI	1970	NORMALE	455,51 €
SUB 16	APP. CONDOMINIO	QUART O PIANO	mq 189,2	ABIT. DI TIPO CIVILE	8 VANI	1970	NORMALE	619,75 €
SUB 17	APP. CONDOMINIO	QUINTO PIANO	mq 164,3	UFFICI E STUDI PRIVATI	7 VANI	1970	NORMALE	943,57 €
SUB 18	UFFICI O IN CONDOMINIO	QUINTO PIANO	mq 101,9	UFFICI E STUDI PRIVATI	8 VANI	1970	NORMALE	1078,36 €
SUB 18a	APP. CONDOMINIO	QUINTO PIANO	mq 85,70	?		1970	OTTIMO	

k) La sottoscritta per determinare il valore dei beni oggetto di pignoramento ha analizzato gli attuali prezzi di mercato e riflettuto su ciò che accade nel mercato immobiliare di oggi nel Comune di Enna e anche nel resto dell'Italia. Il mercato immobiliare è in pratica fermo. Vi è una notevole offerta e un'assenza di domanda e quando vi è la domanda, non s'incontra con l'offerta; da un'attenta analisi per capire cosa succede attorno alle case, che comunque tutti continuiamo ad abitare, una

prima considerazione è quella legata al fabbisogno di una famiglia media e allo standard dimensionale richiesto, che si può stabilire tra i 110 e i 120 mq.

Questa considerazione nasce dalla dimensione degli appartamenti in oggetto, che non rispecchiano le esigenze delle famiglie perché una maggiore dimensione si fa carico di maggiori costi legati ai consumi (riscaldamento, raffreddamento, luce... etc.) e costi fiscali, che oggi alla luce delle nuove tassazioni immobiliari stanno condizionando e limitando ogni tipo di scelta legata alla casa. Un altro aspetto riguarda il centro urbano e i disagi legati alla possibilità di poter posteggiare agevolmente sotto casa, anche solo per questioni pratiche come quello di posare la spesa.

Come criterio di stima la sottoscritta ha utilizzato quello **sintetico – comparativo a prezzi unitari di mercato** perché più inerente al reale prezzo di vendita dei beni e ha applicato altre considerazioni.

Dall'analisi dei prezzi indicati dall'OMI (osservatorio del mercato immobiliare) nel I semestre 2014, che per le abitazioni di tipo civile il cui stato conservativo è ottimo, quindi in una condizione di nuovo e adeguato al tempo attuale, indica un valore al metro quadrato da un minimo di € 1.500,00 a un massimo di € 2.200,00. E per l'autorimessa indica un valore minimo pari a € 600,00 ed un massimo di € 900,00.

Mentre, consultando operatori del settore sui prezzi che sono praticati in zona e in zone omologhe e nel libero comune commercio degli immobili tra liberi venditori e liberi compratori e che abbiano condizioni e caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili ai beni oggetto di valutazione, è venuto fuori un valore, sempre in condizioni di immobile nuovo e adeguato ai bisogni attuali, pari a 1.300,00 €/mq. Sulla base di quanto appreso, per ottenere il valore dei beni si è applicata la formula:

Vr = sc x vu x cc dove:

- **Vr** è il valore da perizia;

- **cs** è la superficie commerciale, calcolata secondo le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, e rilevata nel corso delle operazioni peritali.
- **vu** è il valore unitario commerciale ottenuto facendo una media tra i valori indicati dall'OMI e il valore indicato dal comune mercato (tra 1500,00 e 2.200,00 e tra 1.300,00) ed è pari a **1.575,00 €/mq.**
- **cc** è un coefficiente correttivo espresso in percentuale che tiene conto dello stato conservativo dell'immobile, della dimensione degli appartamenti, della dotazione dei parcheggi nelle vicinanze, della tipologia distributiva interna degli appartamenti (differenza tra gli standard distributivi attuali) e per ultimo, l'accessibilità non agevolata nel box auto che si trova al secondo interrato e che avviene tramite elevatore. Così suddivisi:
 - coefficiente tipologico: 5% (cc A)
 - coefficiente per dotazione di parcheggi: 10% (cc A)
 - coefficiente vetustà o stato conservativo: 10% (cc A)
 - coefficiente dimensionale: 50% (cc B)*
 - coefficiente per accesso non agevole al box auto: 10% (cc C)

*questo coefficiente (cc B) merita un chiarimento: la sottoscritta ritiene che per rendere commerciabile un bene immobile, in un momento storico come questo che stiamo vivendo oggi, bisogna attuare un cambiamento e una scelta che risulti non efficace. In quasi tutti i centri urbani si sta verificando che grandi appartamenti costruiti intorno agli anni '70, con standard distributivi e tipologici che funzionavano benissimo in quegli anni, restano invenduti per i costi elevati d'acquisto e poi di ristrutturazione. La considerazione e la metodologia di stima utilizzata è che in

questi appartamenti la parte eccedente oltre i 120 mq è valutata applicando un coefficiente correttivo del 50%.

Tutti i parametri che riguardano la posizione centrale, la luminosità, l'esposizione, la dotazione di ascensore e altri fattori di merito sono stati valutati e presi in considerazione, come la valutazione del box auto che, anche se è pertinenza di un appartamento, è stato valutato come unità indipendente e senza tenere conto dei prezzi indicati dall'OMI, perché poter disporre di un box auto in una condizione urbana in cui si trova l'immobile ha un valore maggiore di quello attribuito dall'OMI. Non ha sottolineato la carenza degli impianti termici come anche le finiture interne, perché sono state considerate nel coefficiente che riguarda la vetustà (cc A = 10%). A giudizio della sottoscritta il più probabile valore di mercato degli appartamenti oggetto di stima al metro quadrato tenendo conto dei fattori indicati, è pari a:



sub	SC mq	ECCEDEN DEI 120 mq	SC mq	Vu €/mq	Coeff. A 25% 5% 10% 10%	Coeff. B 50%	Coeff. C 10%	€	PROBABILE VALORE DI MERCATO €
13	164,3	44,3	120 mq	1.575,00	0,75	0,50		141.750,00	168.000,00
			44,3 mq		0,75			26.164,70	
14	189,2	69,2	120 mq	1.575,00	0,75	0,50		141.750,00	183.000,00
			69,2 mq		0,75			40.871,25	
box	13,80			1.200,00	0,90		0,90	13.413,00	13.000,00
15	164,3	44,3	120 mq	1.575,00	0,75	0,50		141.750,00	168.000,00
			44,3 mq		0,75			26.164,70	
16	189,2	69,2	120 mq	1.575,00	0,75	0,50		141.750,00	183.000,00
			69,2 mq		0,75			40.871,25	
17	164,3	44,3	120 mq	1.575,00	0,75	0,50		141.750,00	168.000,00
			44,3 mq		0,75			26.164,70	
18	101,9			1.575,00	0,75			120.369,37	120.000,00
18a	85,70			1.575,00	0,85			114.730,87	115.000,00

I) Tenuto conto delle caratteristiche dei beni la sottoscritta propone la vendita suddivisa in lotti:

PIANO DI VENDITA

		VALORE COMPLESSIVO	QUOTA DI PERTINENZA DEBITORE
LOTTO 1	sub 13	168.000,00 €	1/1
LOTTO 2	sub 14	196.000,00 €	1/1
LOTTO 3	sub 15	168.000,00 €	1/1
LOTTO 4	sub 16	183.000,00 €	1/1
LOTTO 5	sub 17	168.000,00 €	1/1
LOTTO 6	(sub 18)	120.000,00 €	1/1
LOTTO 7	(sub 18a)	115.000,00 €	1/1
TOTALE		1.118.000,00 €	

LOTTO 1: Appartamento via Sant'Agata 90/A, ENNA - posto al terzo piano - FOGLIO 39, part. 9697 **SUB 13** SEZIONE URBANA "D" via Sant'Agata 90/A, piano 3°, z.c. 1^, Cat. A/2, classe 2^, consistenza 7 vani.

Il più probabile valore di mercato del **LOTTO 1** : € 168.000,00 .

Sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, si esprime il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire all'appartamento (sub 13) risulta pari a € 168.000,00 (diconsi euro centosessantottomila/00).

LOTTO 2: Appartamento via Sant'Agata 90/A, ENNA - posto al terzo piano - FOGLIO 39, part. 9697 **SUB 14** SEZIONE URBANA "D" VIA Sant'Agata 90/A, n. 90/E, piano 3° - S2, z.c. 1^, Cat. A/2, classe 3^, consistenza 8,5 vani)

Il più probabile valore di mercato del **LOTTO 2** : € 196.000,00.

Sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, si esprime il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire all'appartamento (sub 14) risulta pari a € 196.000,00 (diconsi euro centonovantaseimila/00).

LOTTO 3: Appartamento via Sant'Agata 90/A, ENNA - posto al quarto piano -

FOGLIO 39, part. 9697 **SUB 15** SEZIONE URBANA "D" VIA Sant'Agata 90/A, piano 4°, z.c. 1^, Cat. A/2, classe 2^, consistenza 7 vani

Il più probabile valore di mercato del **LOTTO 3** : € 168.000,00.

Sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, si esprime il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire all'appartamento (sub 15) risulta pari a € 168.000,00 (diconsi euro centosessantottomila/00).

LOTTO 4: Appartamento via Sant'Agata 90/A, ENNA - posto al quarto piano -
FOGLIO 39, part. 9697 **SUB 16** SEZIONE URBANA "D" VIA Sant'Agata 90/A, piano 4°, z.c. 1^, Cat. A/2, classe 3^, consistenza 8 vani

Il più probabile valore di mercato del **LOTTO 4** : € 183.000,00.

Sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, si esprime il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire all'appartamento (sub 16) risulta pari a € 183.000,00 (diconsi euro centottantatremila/00).

LOTTO 5: Appartamento via Sant'Agata 90/A, ENNA - posto al quinto piano -
FOGLIO 39, part. 9697 **SUB 17** SEZIONE URBANA "D" VIA Sant'Agata 90/A, piano 5°, z.c. 1^, Cat. A/10, classe 1^, consistenza 7 vani

Il più probabile valore di mercato del **LOTTO 5** : € 168.000,00 .

Sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, si esprime il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire all'appartamento (sub 17) risulta pari a € 168.000,00 (diconsi euro centosessantottomila/00).

LOTTO 6: Appartamento via Sant'Agata 90/A, ENNA - posto al quinto piano -
porzione non frazionata e non accatastata del sub 18 (FOGLIO 39, part. 9697 **SUB 18**
SEZIONE URBANA "D" VIA Sant'Agata 90/A, piano 5°, z.c. 1^, Cat. A/10, classe 1^,
consistenza 8 vani)

Il più probabile valore di mercato del **LOTTO 6** : € 120.000,00.

Sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, si esprime il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire all'appartamento (porzione del sub 18) risulta pari a € 120.000,00 (diconsi euro centoventimila/00).

LOTTO 7: Appartamento via Sant'Agata 90/A, ENNA - posto al quinto piano -

porzione non frazionata e non accatastata del sub 18 (FOGLIO 39, part. 9697 **SUB 18** SEZIONE URBANA "D" VIA Sant'Agata 90/A, piano 5°, z.c. 1^, Cat. A/10, classe 1^, consistenza 8 vani)

Il più probabile valore di mercato del **LOTTO 7** : € 115.000,00.

Sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, si esprime il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire all'appartamento (porzione del sub 18) risulta pari a € 115.000,00 (diconsi euro centoquindicimila/00).

m) le foto interne scattate per ogni vano con le rispettive planimetrie aggiornate si trovano nell'Allegato D.

n) Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono di proprietà esclusiva dell'esecutato.

o) Il trasferimento dei beni pignorati è soggetto al pagamento dell'IVA ai sensi del DPR 633/72, e secondo la ris. Agenzia delle Entrate 26.11.2002 *"è necessario, inoltre, ai fini dell'imposizione IVA, che tali cessioni siano effettuate nell'esercizio d'impresa, ovvero che il debitore esecutato sia qualificato come soggetto passivo d'imposta che i beni siano inerenti l'attività esercitata dallo stesso."*

Gli alloggi non presentano le caratteristiche di cui all'art. 13 L 408/49 e successive modifiche ed integrazioni, né le caratteristiche di abitazioni di lusso di cui al DM 02/08/69.

p) Dalle ricerche condotte si è verificato l'esattezza dei dati tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione e si è accertato che il pignoramento ha colpito la sola quota spettante al debitore esecutato.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato, al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità, si rassegna la presente relazione e si resta disponibile a fornire qualsiasi altro chiarimento.

Leonforte lì, 9 febbraio 2015

In fede, CTU
Arch. Enza Barbera

