

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzioni immobiliari

Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 104/2016 R.G. Es.

UNICREDIT S.P.A. (Avv. Simona Pavone)

--- contro ---

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Evelia Tricani

Il C.T.U.



Indice

1. Premessa.....	3
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza	6
3. Svolgimento delle operazioni peritali con sopralluogo	8
4. Descrizione dell'immobile	10
5. Risposta ai quesiti posti.....	12
Quesito a).....	12
Quesito b).....	13
Quesito c)	13
Quesito d).....	14
Quesito e).....	15
Quesito f).....	15
Quesito g).....	16
Quesito h).....	17
Quesito i).....	19
Quesito l).....	20
Quesito m).....	21
Quesito n).....	21
Quesito o).....	22
Quesito p).....	24
Quesito q).....	26
Quesito r)	26
Quesito s)	27
Quesito t)	27
Quesito u).....	27
6. Elenco degli allegati alla relazione.....	29



1. Premessa

Il G. E. dott.ssa Evelia Tricani, con ordinanza pronunciata il 17/03/2017, nominava il sottoscritto Ing. Giuseppe Zarbà, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Catania al numero n. A6833 e all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Enna, con studio tecnico in Leonforte (EN), via Fichera n. 11, quale esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva immobiliare n. 104/2016 R.G. Es.

Con la medesima ordinanza il Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) veniva convocato dinanzi al Cancelliere per il giuramento ed il ritiro del fascicolo da effettuarsi improrogabilmente entro il 7/04/2017.

In data 21/03/2017, lo scrivente si presentava dinanzi al Cancelliere dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Enna prestando il giuramento di rito e ricevendo il conferimento dell'incarico con i quesiti di seguito riportati:

- a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- c) *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d) *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e) *accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni 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 dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- i) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- l) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, del corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- m) accerti inoltre per gli immobili adibiti ad uso abitativo, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005 n. 192 e succ. modifiche ed integrazioni;



- n) *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*
- o) *evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);*
- p) *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento, oltre che del costo dell'eventuale sanatoria;*
- q) *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
- r) *alleggi 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;*
- 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.*



2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Successivamente al conferimento dell'incarico, al fine di espletare il mandato affidatogli, il sottoscritto CTU, ha svolto le operazioni di seguito descritte:

- 1) Acquisizione del fascicolo telematico dal PST del Ministero della Giustizia e studio degli atti della procedura esecutiva;
- 2) Estrazione presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di tutta la documentazione aggiornata necessaria al fine di comprendere, preliminarmente, la posizione, la composizione del fabbricato oggetto di procedura, nonché la relativa storia costruttiva e, segnatamente:
 - Estratti di Mappa (vedasi Allegato A03);
 - Visure Catastali aggiornate (vedasi Allegati: A04; A05);
 - Planimetrie catastali (vedasi Allegato A06);
 - Elaborati planimetrici ed elenchi subalterni (vedasi Allegato A07);
- 3) Protocollazione dell'istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Enna, al fine di prendere visione ed estrarre copia della documentazione inerente le pratiche edilizie relative all'immobile oggetto dell'esecuzione, con riferimento anche ai precedenti intestatari;
- 4) Richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Enna del certificato di destinazione urbanistica del fabbricato (vedasi Allegato A08);
- 5) In data 20/05/2017, previa comunicazione a mezzo raccomandata A/R alla parte esecutata (indirizzata alla sede legale e alla persona dell'amministratore delegato *pro tempore* della società) e a mezzo PEC alla parte attrice, inizio delle operazioni peritali nei luoghi d'interesse.

Benché alla data, luogo e ora stabilite per il sopralluogo non si fosse presentata nessuna delle parti in causa, risultando l'immobile locato, veniva comunque eseguito in parte il sopralluogo.

Tuttavia, il conduttore non poteva consentire l'accesso ad una porzione d'immobile di circa 35 m² dichiarando di non avere mai avuto a disposizione detta parte del locale (vedasi Allegato A00);

- 6) Acquisizione del contratto di locazione a cura del conduttore (vedasi Allegato A08);



- 7) Acquisizione del CDU e dei titoli urbanistici rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Enna (vedasi Allegati: A09; A10);
- 8) Richieste agli amministratori di condominio *pro-tempore* delle informazioni inerenti: l'importo annuo delle spese fisse di gestione, l'esistenza di eventuali spese straordinarie, di eventuali spese condominiali non pagate nei due anni precedenti la data della perizia nonché di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 9) Nuova richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Enna, poiché dalla consultazione della documentazione rinvenuta emergeva la mancanza di titoli urbanistici necessari ad individuare la storia costruttiva dell'immobile;
- 10) Acquisizione dei suddetti titoli urbanistici mancanti presso l'archivio comunale di Enna;
- 11) Richiesta atto di compravendita del 23/02/2007 al Notaio Grazia Fiorenza di Enna (necessario al fine di verificare l'esistenza o meno di servitù gravanti sull'immobile oggetto del procedimento) (vedasi Allegato A12);
- 12) Udienza dal G.E. dott.ssa Evelia Tricani per informarLa del mancato accesso ad una parte dell'immobile oggetto di pignoramento;
- 13) In data 20/11/2017, previa comunicazione a mezzo raccomandata A/R alla parte esecutata (indirizzata alla sede legale e alla persona dell'amministratore delegato *pro tempore* della società) e a mezzo PEC alla parte attrice, veniva espletato un secondo sopralluogo per completare le operazioni peritali.
Alla data, luogo e ora stabilite per il sopralluogo non si presentava nessuna delle parti in causa (vedasi Allegato A01);
- 14) Il sottoscritto CTU, prima di inoltrare richiesta al G.E. dott.ssa Evelia Tricani di autorizzazione all'accesso forzoso, richiedeva, presso gli uffici di stato civile del comune di Catania, certificato di residenza dell'amministratore delegato *pro tempore* della società esecutata (vedasi Allegato A13) e visura camerale della stessa (vedasi Allegato A14), per conoscere eventuale cambio di residenza e stato attuale della società;
- 15) In data 15/12/2017, previo avviso scritto a mezzo raccomandata A/R al nuovo indirizzo di residenza dell'amministratore delegato *pro tempore*, alla sede legale della società esecutata e previo avviso a mezzo PEC alla parte attrice, il sottoscritto fissava una terza visita di sopralluogo per appurare la situazione della parte di fabbricato non rilevata nelle precedenti visite.



In tale data, il conduttore dell'immobile, avendo a disposizione le chiavi, consentiva di eseguire le operazioni peritali nei luoghi d'interesse, così come riportato nel redatto verbale (vedasi Allegato A02);

- 16) In data 05/02/2018 venivano eseguite delle indagini di mercato presso alcune delle Agenzie Immobiliari operanti nel territorio di Enna.

Completate le operazioni di rilievo nei luoghi, acquisita la necessaria documentazione presso l'Agenzia del Territorio di Enna e dell'Ufficio Tecnico del Comune di Enna, eseguiti il lavoro di studio e le indagini di mercato, dopo un attento esame degli atti di causa ed un confronto con la documentazione acquisita, il sottoscritto CTU è in grado di relazionare e rispondere ai quesiti posti dal sig. Giudice dell'Esecuzione in ordine al risultato delle operazioni peritali.

3. Svolgimento delle operazioni peritali con sopralluogo

Previo avviso scritto alle parti (a mezzo "Raccomandata 1" A/R alla sede legale della società ed all'amministratore delegato *pro-tempore*, e a mezzo PEC al rappresentante legale del creditore procedente), in data 20/05/2017, a Enna, in via Boris Giuliano n. 15/E, lo scrivente, coadiuvato da un collaboratore di fiducia, si recava nel luogo e ora stabilite nella comunicazione.

Atteso invano l'arrivo delle parti in causa, il CTU si recava nel negozio accanto ed entrando si rendeva immediatamente conto di trovarsi all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento. Qualificandosi al titolare, sig. che risulta essere il conduttore dell'immobile, lo informava dell'appuntamento e gli chiedeva di acconsentire allo svolgimento delle operazioni peritali, così come meglio descritto nel verbale redatto in tale circostanza (vedasi allegato A00).

Il CTU, data lettura del verbale di conferimento incarico onnicomprensivo dei quesiti, assistito dal sig., cognato del sig., eseguiva le operazioni peritali.

In particolare, era eseguita ispezione visiva dell'immobile, rilievo fotografico e metrico utile anche alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, in quanto, ad esplicita richiesta, veniva riferito che l'immobile ne risultasse sfornito.



In occasione del sopralluogo veniva altresì richiesta al sig. copia del contratto di locazione; non avendolo a disposizione nel negozio, il conduttore si impegnava ad inviarlo al sottoscritto tramite e-mail.

Nella fase di sopralluogo, il CTU rilevava, sulla scorta della documentazione già acquisita, l'esistenza di una porzione dell'immobile alla quale non era possibile accedere. Pertanto, chiedeva al conduttore la possibilità di accedervi dall'esterno o in altro modo, ma quest'ultimo affermava di non avere mai avuto a disposizione tale porzione, poiché riservata al proprietario.

La visita si concludeva ed il verbale veniva chiuso con riserva.

Mediante nuovo avviso scritto alle parti in causa (a mezzo "Raccomandata 1" A/R alla sede legale della società e all'amministratore delegato *pro-tempore*, e a mezzo PEC al rappresentante legale del creditore procedente), in data 20/11/2017, a Enna, in via Boris Giuliano n. 15/E, lo scrivente, coadiuvato da un collaboratore di fiducia, si recava nel luogo, data e ora stabilite nella comunicazione.

Atteso invano l'arrivo delle parti in causa, non potendo accedere all'interno dell'immobile da ispezionare e fotografare, il CTU chiedeva al conduttore del negozio, che gli aveva consentito l'accesso nel primo sopralluogo, notizie della parte esecutata.

Non avendo un riscontro positivo, lo scrivente redigeva il verbale (vedasi allegato A01) e rinviava le operazioni peritali a data da destinarsi.

Dopo aver inviato nuova comunicazione alle parti (a mezzo "Raccomandata 1" A/R alla sede legale della società, all'amministratore delegato *pro-tempore* – presso l'indirizzo risultante dalla visura camerale nonché presso quello risultante dal certificato di residenza -, e a mezzo PEC al rappresentante legale del creditore procedente), in data 15/12/2017, a Enna, in via Boris Giuliano n. 15/E, lo scrivente, coadiuvato da un collaboratore di fiducia, si recava nel luogo, data e ora stabilite nella comunicazione.

Atteso invano l'arrivo delle parti in causa, il CTU chiedeva nuovamente al conduttore dell'immobile ispezionato nel primo sopralluogo, se fosse riuscito a contattare la proprietà. Il conduttore dell'immobile pignorato affermava di avere a disposizione, per quel giorno, le chiavi del locale. Pertanto, consentiva allo scrivente di eseguire l'ispezione visiva, il rilievo fotografico e metrico dell'ultima parte dell'immobile oggetto di pignoramento (vedasi allegato A02).

La visita si concludeva, ed il verbale veniva chiuso con riserva, sì da potere essere riaperto in caso di necessità (eseguire misurazioni, integrare foto, o altro).



La copia del contratto di locazione, richiesta durante il primo sopralluogo, veniva trasmessa via *e-mail* in data 22/05/2017. Più specificamente, veniva consegnata al CTU la copia del contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Enna del 3/10/2014, n. 1473 serie: 3T il cui codice identificativo presso l'Agenzia delle Entrate risulta TXQ14T001473000VD.

4. Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un'unità immobiliare al piano terra, adibita a negozio, situata in uno stabile condominiale ubicato in contrada Ferrante, in una zona di espansione residenziale della città di Enna Bassa, all'angolo tra la via Boris Giuliano e la via Libero Grassi.

Il fabbricato sorge a circa 300 metri in linea retta dal nuovo Ospedale Umberto I di Enna e a circa 400 metri dalla sede dell'Università Kore di Enna (vedasi Allegato A16), in una zona sufficientemente urbanizzata e con buona disponibilità di parcheggio lungo la via Boris Giuliano.

L'edificio è stato costruito sul finire degli anni '90, con struttura intelaiata in cemento armato e successivamente interessato da piccoli interventi di trasformazione che saranno evidenziati nel seguito del presente elaborato.

Al bene vi si accede attraverso gli ingressi tutti prospicienti la via Boris Giuliano e, in particolare, dal civico n. 15/D al n. 15/I e dal civico n. 17/A al n. 17/C.

L'accesso principale dell'unità immobiliare è il civico n. 15/E; tuttavia, attualmente, come evidenziato in fase di sopralluogo, l'ingresso del negozio è al civico n. 17/C, sempre nella stessa via Boris Giuliano.

Gli altri ingressi dell'immobile sono attualmente chiusi ed utilizzati come vetrine espositive. Tali vetrine, così come l'ingresso attuale, sono situati sotto il portico ad archi dell'edificio (vedasi Allegato A15 – Foto 3 e 4) che presenta una pavimentazione ben rifinita, in cotto rustico.

Il prospetto esterno dell'edificio risulta essere intonacato con pittura in silossanico nella parte superiore e rivestito con pietra squadrata decorativa per esterno nella parte inferiore. In particolare, la zoccolatura, che si estende attorno all'intero complesso condominiale, ha un'altezza media di 1.00 m e con la stessa tipologia di pietra squadrata sono realizzate le cornici delle aperture, e quindi, anche quelle dell'intera unità immobiliare in esame.



Gli infissi sono realizzati in alluminio bianco, vetro singolo e tapparelle oscuranti in plastica; il portone dell'ingresso principale è realizzato in vetro antifortunistico e in ferro verniciato di bianco con evidenti segni della ruggine (vedasi Allegato A015 – Foto 2); le vetrate espositive, invece, sono realizzate in alluminio bianco e vetro singolo antifortunistico.

Nel suo complesso l'unità immobiliare è costituita da un unico locale principale, attualmente destinato all'esposizione di merce negli scaffali, da un'area casse, da una piccola area camerini e quant'altro necessario per il funzionamento di un'attività commerciale di vendita al dettaglio di abbigliamento, casalinghi in genere, giocattoli e complementi di arredo. Dal locale principale è possibile accedere direttamente a degli ambienti più piccoli riservati ai servizi igienici, ad un piccolo ufficio, ad un vano tecnico, a dei ripostigli e ad un locale occupato da una cella di refrigerazione commerciale.

Inoltre, è annesso e strutturalmente comunicante, sempre all'unità immobiliare principale, un locale deposito merci che non risulta attualmente accessibile dall'interno (chiuso da una parete in cartongesso), ma con accesso diretto dalla via Boris Giuliano n. 15/D (vedasi Allegato A15 – Foto 23 e 36).

Tutti gli ambienti risultano in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per le rifiniture - quali pavimenti, intonaci e rivestimenti - sia per quanto riguarda gli impianti elettrico, di illuminazione, idrico, fognario, antincendio e di riscaldamento.

Tuttavia, sono da evidenziare, alcune macchie presenti sul controsoffitto nei pannelli di fibra, nelle zone adiacenti la copertura in *plexiglass* (vedasi Allegato A15 – Foto 33) e corrispondenti alla zona dell'immobile che presenta come copertura una terrazza.

Tali macchie sono probabilmente dovute ad infiltrazioni di acqua meteorica (vedasi Allegato A15 – Foto 7) ed infatti sono localizzate esclusivamente in quella zona ove, con molta probabilità, è necessario eseguire una manutenzione ordinaria della guaina ammalorata del terrazzo.

L'altezza libera del locale, dal pavimento al controsoffitto, è mediamente pari a 3.35 m; la pavimentazione del locale, in buone condizioni, è in gres lucido di tipo commerciale, mentre il controsoffitto è realizzato in pannelli in fibra anch'essi di tipo commerciale.

Le pareti risultano intonacate e tinteggiate; in alcune zone del negozio, in zone interne dei ripostigli e bagni sono presenti delle piastrelle di rivestimento in ceramica (tali zone interne del negozio rivestite sono sicuramente il refuso delle precedenti attività di supermecato a cui era destinata l'unità immobiliare negli anni passati).



5. Risposta ai quesiti posti

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;

Dallo studio dell'atto di pignoramento immobiliare e dalla documentazione ipocatastale presenti in atti, nonché dalla documentazione prodotta e analizzata dal CTU, risulta che il bene immobile pignorato alla debitrice eseguita è un locale commerciale facente parte di un complesso condominiale, ubicato al piano terra dello stabile, sito in Enna, via Boris Giuliano n. 15/E.

L'immobile confina a Nord con la via Boris Giuliano, a Ovest ed a Sud con un terrapieno che sostiene la via Libero Grassi, mentre la parte a Nord-Est confina con altre unità immobiliari facenti parte dello stabile.

L'ingresso principale è al n. 15/E, ma attualmente si accede al negozio dall'ingresso al civico n. 17/C, così come accertato nel corso del sopralluogo.

Dallo studio della documentazione in atti, dalla documentazione prodotta, nonché dal sopralluogo effettuato, non si riscontrano a servizio dell'unità immobiliare pertinenze esclusive accessorie, quali soffitte, cantine o locali uso deposito

Per quanto concerne i dati catastali, in base alle visure storiche e alle planimetrie acquisite direttamente dal sistema SISTER, risulta che l'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un'unica unità immobiliare regolarmente censito presso il N.C.E.U. del comune di **Enna al Foglio 79, particella 927, subalterno 191** (ottenuta dal frazionamento: ex Foglio 79, particella 927, subalterno 90, del 17/02/2005 protocollo n. EN0009465 in atti dal 17/02/2005 a seguito di divisione-ristrutturazione n.1837.1/2005), con i seguenti dati:

- **Zona censuaria 2;**
- **Categoria C/1, (Negozzi e botteghe);**
- **Classe 3;**
- **Consistenza catastale: 991 m²;**
- **Superficie catastale: totale 1046 m²;**



- **Rendita: 20.318,81 euro;**
- **Indirizzo: via Boris Giuliano;**
- **Piano: T.**

I dati rilevati in sede di sopralluogo sono sostanzialmente conformi a quanto riportato nei certificati agli atti del procedimento, ad eccezione di modeste differenze nella planimetria catastale di cui si riferirà nel seguito.

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;

Dalla documentazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente ed allegata agli atti dell'esecuzione e dalle ulteriori ricerche condotte dal sottoscritto CTU (vedasi Allegato A12), risulta che l'unità immobiliare in questione appartiene, per la quota di proprietà pari ad 1/1 alla società eseguita.

La proprietà dello stesso bene immobile è pervenuto alla parte debitrice a, mezzo atto pubblico del 23/02/2007, repertorio n. 29046 e raccolta n. 11545, rogato dal notaio dott.ssa Grazia Fiorenza da Enna e trascritto il 27/02/2007 ai nn. 2518/2011.

Quesito c):

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

Dalla documentazione ipocatastale presente in atti e dalle ulteriori ricerche condotte dal sottoscritto CTU risulta che il bene oggetto della presente procedura è pervenuto alla società debitrice eseguita attraverso i seguenti passaggi:

- **Per effetto dell'atto di compravendita** del 23/02/2007, repertorio n. 29046 e raccolta n. 11545, rogato dal notaio dott. ssa Grazia Fiorenza da Enna a favore della società **debitrice eseguita** per la quota di 1/1, contro [REDACTED] per la quota 1/1 e **trascritto** il 27/02/2007 ai nn. 2518/2011.
- **Trascrizione** nn. 1065/749 del 28/01/2005, a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1, contro [REDACTED] per la quota di 1/1, per effet-



to di atto di compravendita del 26/01/2005, repertorio n. 14916 e raccolta n. 4330, rogato dal notaio dott. ssa Giulia Seminatore da Caltanissetta.

- **Trascrizione** nn.6852/5909 del 12/08/2003, a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1, contro [REDACTED] per la quota di 1/1, per effetto di atto di compravendita del 01/08/2003, repertorio n. 21670 e raccolta n. 7385, rogato dal notaio dott. Giovanni Vacirca da Acicastello.
- **Trascrizione** nn. 1734/1543 del 09/03/1999, a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1, contro [REDACTED] per la quota di 1/1, per effetto di atto di compravendita del 24/02/1999, repertorio n. 14803 e raccolta n. 5043, rogato dal notaio dott. Giovanni Vacirca da Acicastello.
- **Trascrizione** nn. 2726/2430 del 22/04/1998, a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1, contro [REDACTED] per la quota 1/1, per effetto di atto di compravendita del 08/04/1998, repertorio n. 13302, rogato dal notaio dott. ssa Grazia Fiorenza da Enna.
- **Trascrizione** nn. 9413/8637 del 07/11/1997, a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 in regime di comunione de residuo, contro [REDACTED] per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, per effetto di atto di compravendita del 04/11/1997, repertorio n. 12557, rogato dal notaio dott. ssa Grazia Fiorenza.

Per quanto sopra esposto è possibile asserire che, per l'immobile oggetto della presente procedura, risulta verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento 04/01/2017 – Registro Particolare 81 Registro Generale 87, UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 13283 del 14/12/2016 (vedasi Allegato A18).

Quesito d):

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

La documentazione prodotta e quella acquisita dal sottoscritto C.T.U. è risultata sufficiente per rispondere ai quesiti relativamente al bene suddetto.



Quesito e):

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

Il fabbricato in oggetto, costituito da un'unica unità immobiliare, risulta regolarmente censito al N.C.E.U. del comune di Enna al Foglio 79, particella 927, subalterno 191 ed è presente la planimetria.

L'ultima planimetria conservata agli atti catastali è quella presentata in data 17/02/2005, con protocollo EN0009465. Dal confronto di detta planimetria con lo stato attuale dell'immobile sono emerse talune modifiche, come si evince dal confronto della stessa planimetria con gli elaborati redatti dal sottoscritto CTU sulla base del rilievo eseguito nel corso del sopralluogo (vedasi Allegati: A06; A16).

Nel dettaglio, si elencano le difformità maggiormente evidenti allo stato attuale:

- 1) non è presente nella planimetria: il locale identificato come ufficio, il laboratorio e il locale deposito;
- 2) non sono presenti e riportati sulla planimetria i bagni in alto a destra e in basso;
- 3) Non sono state modificate le demolizioni delle tamponature in basso a sinistra, né segnato l'arretramento dell'ingresso dal civico 15/E;

La differenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale è sostanziale, può essere regolarizzata mediante la presentazione, presso l'Ufficio del Territorio Competente, di una denuncia di variazione planimetrica, utilizzando la procedura DOCFA.

Tuttavia, si rimette ogni decisione al sig. G.E. sulla eventuale necessità di procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

Quesito f):

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



In data 28/02/2018, il sottoscritto ha provveduto ad una ispezione ipotecaria (vedasi Allegato A18) dalla quale si evince che dal 04/01/2017 al 28/02/2018 non esistono nuove formalità.

Sul bene in oggetto di pignoramento gravano le seguenti:

- **Iscrizione di ipoteca volontaria** del 27/02/2007 ai nn. 2519/279, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con montante di 2.085.000,00 euro, a garanzia di un capitale di 1.390.000,00 euro, a seguito di atto Rep. n. 29047/11546 del notaio dott. ssa Grazia Fiorenza da Enna, a favore del BANCO DI SICILIA S.P.A. con sede in Palermo (domicilio ipotecario eletto in Enna – Via Roma nn. 367, 369 e 371), per la quota di 1/1, contro la debitrice eseguita per la quota di 1/1;

Si segnala che l'ipoteca iscritta in data 28/01/2005 al numero reg. gen. n. 1066, reg. part. n. 267, e citata nell'atto di mutuo rogato dal notaio dott. ssa Grazia Fiorenza da Enna, repertorio n. 29047 raccolta n. 11546 del 23/02/2007, risulta annotata di restrizione in data 10/03/2007 al reg. gen. n. 2994, reg. part. n. 292, con esclusione dell'immobile in oggetto (vedasi Allegato A17).

Con il decreto di trasferimento andrà cancellata la precedente formalità, oltre alla seguente:

- **Trascrizione** dell'atto esecutivo o cautelare successivo a verbale di pignoramento immobiliare ai nn. 87/81 del 04/01/2017, nascente da atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Catania registrata il 14/12/2016 repertorio n. 13283, a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede a Roma sul diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro la debitrice eseguita sul diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Quesito g):

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

Trattandosi di un fabbricato, è stato comunque richiesto il certificato di destinazione urbanistica in maniera tale da individuare la zona territoriale omogenea in cui lo stesso ricade. Per quanto riguarda i beni oggetto di esecuzione è stato rilasciato dal comune di



Enna, in data 25/05/2017, Certificato n. 184/2017 (prot. n. 16443 in data 19/05/2017) (vedasi Allegato A09), da cui è possibile desumere che l'immobile oggetto di pignoramento è ubicato all'interno della zona territoriale omogenea **“C4 – Espansione residenziale permanente – Intersezione parziale pari al 100% dell'area o NTA 1919”** secondo il P.R.G. vigente.

In tali zone è tassativamente vietata la costruzione di qualsiasi edificio a carattere industriale o di artigianato molesto; potrà essere soltanto concessa costruzione di laboratori artigiani connessi con la vita di quartiere, purchè sia assicurato che i medesimi non possano, per la loro natura, arrecare alcun disturbo alle abitazioni adiacenti.

L'indice di fabbricabilità in detta zona è pari a 1.50 mc/mq di superficie del lotto e 1.20 mc/mq di It, gli edifici non devono essere a più di tre piani per un'altezza massima di 11.1 m. Sono ammessi soltanto edifici in serie aperta e la superficie minima della lottizzazione pari a 10000 mq.

Quesito 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 nell'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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;



L'unità immobiliare in esame fa parte, come detto in precedenza, di uno stabile condominiale la cui autorizzazione edilizia è avvenuta attraverso i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 95/132 approvata il 30/03/1995 (Pratica edilizia n. 1995/0013 rilasciata il 11/08/1995);
- Concessione edilizia in variante n. 98/015 approvata il 20/11/1997 (Pratica edilizia n. 1997/0100 rilasciata il 18/02/1998);
- Concessione edilizia in variante n. 84/98 approvata il 22/10/1998 (Pratica edilizia n. 1998/0156 rilasciata il 23/10/1998);
- Autorizzazione di Abitabilità-Agibilità n. 31/98 del 06/11/1998 (Pratica n. 44/98);
- Autorizzazione di Agibilità n. 19/03 del 28/05/2003;
- Comunicazione al Sindaco in funzione dell'art. 9 della L.R. 37/85 (Pratica prot. n. 14064 del 14/04/2005);
- Concessione edilizia frazionamento n. 48/05 approvata il 30/03/2005 (Pratica edilizia n. 774/2005 rilasciata il 09/05/2005);
- Autorizzazione certificato di Destinazione D'uso e Superficie n. 28/2005 15/07/2005 (Pratica n. 36/05)
- Concessione edilizia frazionamento n. 010/2013 approvata il 07/02/2013 (Pratica n. 25108 del 27/07/2012);
- Dichiarazione di fine lavori del 20/06/2013 (Prot. n.20967 del 21/06/2013).

Dall'esame degli atti, di cui è stata fatta richiesta dal sottoscritto CTU, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Enna (vedasi Allegato A10), relativamente all'immobile oggetto di pignoramento, emerge, in particolare, che la concessione edilizia n. 10/2013 approvata il 07/02/2013 con la quale veniva autorizzato un frazionamento senza cambiare l'uso di destinazione del locale, non ha portato ad un conseguente aggiornamento della planimetria catastale che, come detto in precedenza, risale al 17/02/2005.

Inoltre, lo stato attuale dell'immobile, come rilevato dal sopralluogo, non coincide con l'ultimo titolo abilitativo rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Enna, ossia la concessione edilizia n. 10/2013 approvata il 07/02/2013 che autorizzava il frazionamento dell'unità immobiliare in tre distinte unità immobiliari destinate ad attività commerciali (vedasi Allegati: A10; A16).

Infatti, dal sopralluogo effettuato emerge che l'unità immobiliare non presenta alcuna traccia del frazionamento, ovvero della realizzazione delle tramezzature all'interno del



locale che consentiva di dividere l'intera superficie in n. 3 unità immobiliari a destinazione commerciale, come risulta agli atti dell' Ufficio Tecnico del Comune di Enna.

Probabilmente è stato realizzato l'intervento, come dimostra la dichiarazione di fine lavori protocollata al n. 20967 del 21/06/2013 (vedasi Allegato A10) e, successivamente è stato ripristinato lo stato dei luoghi antecedenti al titolo abilitativo richiesto.

Lo stato attuale dell'immobile, quindi, presenta delle difformità sostanziali che richiedono di essere regolarizzate dal punto di vista delle norme urbanistiche-edilizie vigenti, poiché esiste appunto una evidente difformità tra lo stato dei luoghi e quello che risulta agli atti del comune.

Tali difformità possono riassumersi in una diversa distribuzione degli ambienti interni. Essi sono suscettibili di una CILA tardiva da richiedere all'Ufficio Tecnico del Comune di Enna sì da avere una corrispondenza tra lo stato attuale e le norme vigenti e, contemporaneamente ad un'aggiornamento della planimetria catastale.

Trattandosi di interventi minori senza incremento volumetrico, non sono previsti dei veri e propri oneri concessori, ma sono previsti comunque degli importi di istruttoria e spese per bolli vari che posso stimarsi in 300,00 €. A questo importo va sommato il costo della sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 €, oltre al compenso per il tecnico che esegue la pratica che può stimarsi in 1.500,00 €.

Si precisa, inoltre, che per gli importi di istruttoria ed il compenso per il tecnico che esegue la pratica DOCFA e, quindi, la regolarizzazione catastale dell'immobile, i costi stimati sono pari a circa 1.000,00 €.

In definitiva, il costo stimato per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di pignoramento secondo le normative vigenti, comprensivo degli importi dell'istruttoria, della sanzione pecuniaria e delle competenze tecniche sono quantificabili in 3.800,00 €.

Quesito i):

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

Dalla documentazione in atti e dalla documentazione acquisita dallo scrivente CTU, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non risulta gravata da censo, livello, enfiteusi o altro.



Il diritto di proprietà della società debitrice esecutata non è di natura concessoria, bensì di **piena proprietà**.

Quesito l):

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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un condominio, diviso in più lotti, che risulta gestito da più di un amministratore di condominio.

Nello specifico, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade all'interno del lotto "L". Tale lotto è gestito da due amministratori di condominio (vedasi Allegato A11); uno si occupa della gestione della porzione che va da metà del civico 15/E al civico 17/C – zona B -, l'altro si occupa della gestione di una porzione più piccola, che interessa i civici 15/D e metà del 15/E – zona A - (vedasi Allegato A16 – Tavola 4/4).

Tale divisione nasce dal fatto che, in origine, le due zone appartenevano a due scale separate collegate da una corsia garage al piano interrato dello stabile. Solo successivamente l'unità immobiliare è stata unificata e accatastata ad un unico locale più ampio e reso tale dal manufatto in lamierato e *plexiglass*, tutt'ora visibile (vedasi Allegato A15 – Foto 7).

Lo scrivente CTU, avendo contattato entrambi gli amministratori di condominio *pro-tempore*, può affermare che dai dati da questi forniti risulta che le spese condominiali sono state saldate dal conduttore dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per le quote spettanti e deliberate fino agli inizi del corrente anno; pertanto, non c'è alcun debito relativo agli ultimi due anni antecedenti la presente relazione.

Inoltre, non è stato attivato nessun procedimento giudiziario nei confronti della società debitrice esecutata a carico del condominio.

Per una più semplice lettura dei dati si riportano nella seguente tabella i valori delle spese per singola porzione dell'unità immobiliare e il valore complessivo delle spese:



Tabella – Spese condominiali

	Zona “B”	Zona “A”	Totale
Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (anno 2017)	€ 622,98	€ 144,00	€ 766,98
Spese straordinarie già deliberate (anno 2017) anche se il loro debito non è scaduto	€ 170,68	€ 243,46	414,14
Spese non pagate negli ultimi due anni (2016-2018)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

L'importo delle spese fisse di gestione e di manutenzione del bene pignorato per l'anno 2017 ammontano complessivamente a 766,98 €.

Le spese straordinarie già deliberate ammontano complessivamente a 414,14 €, di cui 121,73 € - relative alle competenze tecniche per la redazione del computo metrico inerente i lavori di ripristino del prospetto - ancora da saldare, come da programma spese approvato con verbale del 20/06/2017.

Quesito m):

accerti inoltre per gli immobili adibiti ad uso abitativo, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005 n. 192 e succ. modifiche ed integrazioni;

L'immobile oggetto di pignoramento non è adibito ad uso abitativo, essendo esso un locale commerciale. Pertanto lo scrivente CTU, nonostante in fase di sopralluogo nonché dall' esame degli atti reperiti abbia accertato l'assenza dell'attestato di prestazione energetica (APE), non ha provveduto a redigerlo attenendosi al suesposto quesito.

Tuttavia, si rimette ogni decisione al sig. G.E. sulla eventuale necessità di procedere alla redazione dell'attestato di prestazione energetica.

Quesito n):

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



All'atto del sopralluogo il bene in esame risulta locato per uso commerciale ed il conduttore ha fornito copia del contratto di affitto.

Il contratto è stato stipulato in forma di scrittura privata fra l'amministratore delegato *pro-tempore* della società esecutata e la ditta individuale del sig. Huang Gaolin, nato a Zhejiang il 14/12/1969, residente a Pozzallo in via F.Turati n. 4/i, P. IVA n. 01211550866.

Detto contratto risulta registrato il 03/10/2014 al n. 1473 serie 3T, con canone di locazione pattuito in 24.000,00 € (ventiquattromila/00) annue, che la parte conduttrice si obbliga a corrispondere in rate mensili anticipate di 2.000,00 €, entro il giorno 5 di ciascun mese (vedasi Allegato A08). Tale contratto d'affitto ha la durata di 6 anni, con rinnovo tacito per uguale periodo, qualora non venga data disdetta almeno sei mesi prima del termine fissato al 30/09/2020, da una delle parti.

Tenuto conto della rilevante superficie del locale commerciale affittato, anche escludendo le aree considerate deposito, uffici e laboratori, l'area netta adibita a negozio è pari a circa 835 mq.

Il canone unitario mensile attualmente si attesta intorno 2,40 €/mq, che appare molto basso, rispetto ai valori che lo scrivente CTU ha rilevato nelle indagini di mercato fatte presso alcune delle Agenzie Immobiliari operanti nel territorio di Enna e rispetto ai valori riportati, per la zona in cui si trova il bene oggetto di pignoramento, sul sito dell'Agenzia dell'Entrate del Territorio attraverso la banca dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) relativi al II semestre del 2014, periodo in cui è stato redatto il contratto di affitto.

Non può giustificare il valore così basso del canone pattuito neanche l'assenza dell'impianto di riscaldamento e raffrescamento del locale, che è stato installato successivamente dai conduttori del locale, come più volte, in fase di sopralluogo hanno sottolineato e fatto inserire nei verbali (vedasi Allegati: A00; A02).

Pertanto, il canone pattuito è non congruo al valore reale del bene.

Quesito 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 percizione di un interesse all'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso. numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli ar-



tici, storici, alberghieri. di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

L'unità immobiliare in argomento fa parte di un fabbricato condominiale, è ubicato al Piano Terra dello stabile e realizzato tra gli anni 1995 e il 1998 con struttura intelaiata in cemento armato; più precisamente, consiste in un locale commerciale sito a Enna Bassa, in contrada Ferrante, in una zona di espansione residenziale (zona omogenea del piano regolatore "C4"), all'angolo tra la via Boris Giuliano e la via Libero Grassi.

Il locale commerciale sorge in una zona di nuova costruzione, ma sufficientemente urbanizzata, infatti, esso si trova a circa 300 metri dal nuovo Ospedale Umberto I di Enna e a circa 400 metri dalla sede dell'Università Kore di Enna; ha una forma pressochè rettangolare e confina a Nord con la via Boris Giuliano, a Ovest ed a Sud con un terrapieno che sostiene la via Libero Grassi, mentre la parte a Nord-Est confina con altre unità immobiliari facente parte dello stabile.

L'accesso al bene può avvenire dal numero civico 15/D al n. 15/I e dal civico n. 17/A al n. 17/C, tutti prospicienti la via Boris Giuliano.

L'unità immobiliare è adibita a negozio (categoria catastale C/1) e si sviluppa tutta al Piano Terra; all'interno del locale si distinguono le classiche zone utili alle attività commerciali di vendita al dettaglio (zona cassa, zona camerini, bagni, ufficio, locali tecnici, depositi merce).

La superficie lorda complessiva dell'immobile è di circa 1.046 mq ed un'altezza media dei locali di 3.35 m.

L'unità immobiliare si presenta in tutti gli ambienti in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per le finiture - quali pavimenti, intonaci e rivestimenti - sia per quanto riguarda l'impianto elettrico, di illuminazione, idrico, antincendio, riscaldamento e raffrescamento. In particolare, la pavimentazione dell'immobile risulta essere in gres lucido e si presenta in buono stato di manutenzione, le pareti sono intonacate e pitturate, il soffitto rifinito con pannelli in fibra di tipo commerciale.

Sono presenti solo in una zona delimitata del controsoffitto - nello specifico individuata nella zona attorno alla copertura in *plexiglass* - delle macchie di infiltrazioni di acqua meteorica dovute molto probabilmente ad assenza di manutenzione ordinaria della guaina posta sul terrazzo di copertura della zona interessata.



Le porte interne sono realizzate in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono, sia nel caso di vetrate espositive, sia nel caso delle finestre, in alluminio e vetro antifortunistico, ad eccezione del portone di ingresso del civico 15/E realizzato in ferro.

Il prospetto esterno è realizzato con silossanico nella parte superiore e tutto intorno all'unità immobiliare e per ogni apertura esterna è presente una zoccolatura di rivestimento in pietra squadrata.

Riepilogo caratteristiche dell'immobile: Foglio 79, part. 927, sub. 191	
Indirizzo:	Via Boris Giuliano nn.15/E
Piani:	Piano Terra
Categoria catastale:	C/1, classe 3
Consistenza:	991 mq
Epoca di realizzazione:	Realizzato tra 1995 e il 1998
Struttura portante:	Struttura intelaiata in cemento armato
Finiture interne:	Pavimentazioni in gres lucido, idropittura, controsoffitto in pannelli di fibra
Finiture esterne:	Infissi in alluminio, tapparelle in plastica, vetrine espositive in alluminio e vetro antifortunistico
Accessi dall'esterno:	Dai nn.15/D a 15/I e dai nn. 17/A a 17/C tutti indipendenti
Impianti:	Elettrico, illuminazione, idrico, riscaldamento, raffrescamento, anticendio e fognario
Condizioni generali:	Buono stato conservativo sia per manutenzione ordinaria che straordinaria. Da segnalare qualche macchia di infiltrazione di acqua meteorica nelle zone adiacenti la copertura in <i>plexiglass</i>

Quesito 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, oltreche del costo dell'eventuale sanatoria;



Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato seguendo il criterio della ricerca del più probabile valore di mercato, ovvero si è adottato per la stima il metodo sintetico-comparativo.

Secondo tale metodo di stima, infatti, la ricerca del più probabile valore venale di un bene avviene rilevando i prezzi realizzati nella zona in epoche prossime a quella in cui è richiesta la stima, nella compravendita di beni simili a quelli in esame per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in modo da poter costruire una scala di valori che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito il bene da valutare.

Quindi, i dati necessari all'applicazione del procedimento di stima derivano dall'analisi del mercato immobiliare della zona interessata, assumendo informazioni presso le agenzie immobiliari del luogo, mediatori e tecnici.

Nello specifico, sono stati rilevati i dati delle agenzie immobiliari che operano nel territorio di Enna ed è stata verificata la coerenza degli stessi con i dati, molto più generali, disponibili sul sito dell'Agenzia dell'Entrate del Territorio attraverso la banca dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) relativi ad un periodo d'osservazione antecedente alla data di stima.

In particolare, per la zona in esame i dati presenti erano relativi al primo semestre 2017, e il valore di mercato risulta compreso fra i 1.500,00 €/mq ed i 2.200,00 €/mq di superficie lorda.

I parametri di comparazione che sono stati utilizzati oltre alla superficie commerciale sono:

- posizione geografica nel contesto cittadino;
- immobili di tipologia simile a quello in oggetto;
- continuità storica di attività commerciale;
- vincolo del contratto di locazione fino al 30/09/2020;
- attuale livello di appetibilità del mercato immobiliare per i locali commerciali.

Tenuto conto dei suesposti parametri e della superficie commerciale lorda, considerate le caratteristiche proprie dell'immobile, atteso il buono stato di conservazione, lo stato di manutenzione generale, nonché i valori forniti dalle agenzie immobiliari del territorio, si ritiene di applicare un valore di mercato comunque medio dell'intervallo sopra citato.

Per cui, il più probabile valore di mercato di questo bene in condizioni ordinarie, alla data di stima è:

$$\text{Valore locale commerciale} = 1.800,00 \text{ €/mq} \times 1046 \text{ mq} = 1.882.800,00 \text{ €}$$



A detto importo va detratto il costo da sostenere per la regolarizzazione delle opere descritte precedentemente, eseguite in difformità alle attuali norme edilizie-urbanistiche vigenti. Questi costi sono costituiti da: sanzioni pecuniarie, costi d'istruttoria, costi relativi alle competenze tecniche e che possono quantificarsi complessivamente a circa 3.800,00 €. Per cui, si perviene al più probabile valore di mercato pari a:

$$\text{Valore locale commerciale} = 1.882.800,00 \text{ €} - 3.800,00 \text{ €} = 1.879.000,00 \text{ €}$$

Tenuto conto, come da quesito, che la vendita deve avvenire mediante asta giudiziaria e che deve essere effettuata un'offerta in aumento, si ritiene di indicare come prezzo da porre a base dell'asta giudiziaria il valore commerciale arrotondato:

Valore a base asta 1.875.000, 00 € (Unmilioneottocentosettantacinquemila/00)

Quesito q):

indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

Considerata l'ubicazione e la commerciabilità del singolo bene oggetto di esecuzione, si ritiene opportuno procedere alla vendita di un unico lotto.

Quesito r):

alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le alleghe "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

Dell'immobile oggetto di pignoramento è stata prodotta idonea documentazione fotografica sia all'interno che all'esterno (vedasi Allegato A15).

Inoltre, è stata acquisita la planimetria catastale (vedasi Allegato A06).



Quesito 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 immobile oggetto della perizia è stato interamente pignorato ed è intestato in piena proprietà, nella quota 1/1, alla società debitrice esecutata, come unica ditta.

Pertanto, non sussiste difficoltà nella vendita dell'immobile per la presenza di quote indivise.

Quesito 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;

Per quanto riguarda il pagamento dell'IVA, il D.L. 223/06 introduce la possibilità di cessione dei fabbricati non assoggettandoli al pagamento dell'IVA.

Nello specifico, essendo la società debitrice esecutata qualificata come un soggetto passivo d'imposta, ma non essendo un'impresa costruttrice o riconducibile ad essa, il trasferimento del bene pignorato non è soggetto al pagamento dell'IVA.

Inoltre, visto il D.M. 02/08/1969, il fabbricato in oggetto non possiede caratteristiche di abitazione di lusso. La sua cessione, perciò, non è soggetta al pagamento dell'IVA.

Quesito 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;



Per ciò che riguarda il bene in oggetto, si rileva che i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono esatti. Dalla verifica eseguita risulta che il pignoramento ha effettivamente colpito la proprietà (e/o diritti) in capo alla società debitrice.

Si rileva, inoltre, la corrispondenza fra l'atto di pignoramento e la relativa nota.



6. Elenco degli allegati alla relazione

- A00- Verbale di sopralluogo in data 20/05/2017;
- A01- Verbale di sopralluogo in data 20/11/2017;
- A02- Verbale di sopralluogo in data 15/12/2017;
- A03- E.D.M. Enna - Fg. 79 Part. 927 sub. 191;
- A04- Visura immobile - Fg. 79 Part. 927 sub. 191;
- A05- Visura storica immobile - Fg. 79 Part. 927 sub. 191;
- A06- Planimetria catastale - Fg. 79 Part. 927 sub. 191;
- A07- Elaborati planimetrici – Fg. 79 Part.927;
- A08- Contratto di locazione;
- A09- Certificato di destinazione urbanistica;
- A10- Titoli abilitativi;
- A11- *E-mail* degli amministratori di condominio *pro-tempore*;
- A12- Titolo di proprietà;
- A13- Certificato di residenza amministratore delegato *pro-tempore*;
- A14- Visura camerale società debitrice eseguita;
- A15- Elaborato fotografico;
- A16- Elaborati grafici del CTU;
- A17- Nota di trascrizione;
- A18- Certificato di Ispezione Ipotecaria aggiornato.

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 29 pagine compresi i relativi allegati (18 allegati), di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Leonforte, lì 28/02/2018

Il CTU
Ing. Giuseppe Zarbà

