

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE ORDINARIO
DI ENNA

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Esecuzione immobiliare n° 50/2017 R.G.

Promossa da

UNICREDIT O.B.G. S.R.L.

Contro

OMISSIS

E nei confronti di

RISCOSSIONE SICILIA S.P.A.

Giudice dell'esecuzione immobiliare Dott.ssa Evelina Tricani

Piazza Armerina, li 24/01/2019

C.T.U.

Ing. Adamo Fabio Maria

STUDIO-94015 Piazza Armerina (EN), Via Leonardo da Vinci n. 4, Tel. 329/4620229 - Fax 0935/6^7306

Dom. Fise. - Piazza Armerina (EN), - Via L. Da Vinci n. 4

e-mail: ing.adamo@hotmail.com - Pec: fabiomaria.adamo@ordine.ingegnerienna.it / T/

1/

STUDIO- 94015 Piazza Armerina (EN), Via Leonardo da Vinci n. 4, Tel. 329/4620229 – Fax 0935/687306

Dom. Fise. - Piazza Armerina (EN), - Via L. Da Vinci n. 4

e-mail: ing.adamo@hotmail.com - Pec: fabiomaria.adamo@ordine.ingegnerienna.it

Indice

Sommarario

1. Premessa.....	3
2. Quesito a.....	6
3. Quesito b.....	15
4. Quesito c.....	16
5. Quesito d.....	17
6. Quesito e.....	17
7. Quesito f.....	17
8. Quesito g.....	19
9. Quesito h.....	19
10. Quesito i.....	20
11. Quesito l.....	20
12. Quesito m.....	21
13. Quesito n.....	22
14. Quesito o.....	22
15. Quesito p.....	23
16. Quesito q.....	25
17. Quesito r.....	25
18. Quesito s.....	25
19. Quesito t.....	25
20. Quesito u.....	26
21. <i>Schema riassuntivo</i>	26
22. <i>Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto</i>	26
23. Elenco allegati.....	Errore. Il segnalibro non è definito.



1. Premessa

Con provvedimento del 24/10/2018 il Giudice dell'Esecuzione Dott. ssa Evelina Tricani del Tribunale di Enna nominava il sottoscritto Ing. Adamo Fabio Maria quale perito stimatore per la redazione della relazione di stima, art. 173 bis disp. att. c.p.c. dei beni indicati nel Tattto di pignoramento promosso da UNICREDIT O.B.G. S.R.L. (P.I. 040643200239) con sede legale in VERONA Piazzetta Monte n. 1 contro:

- OMISSIS nata OMISSIS, ivi residente in OMISSIS. In data 24/10/2018;
OMISSIS nata OMISSIS ed ivi residente in OMISSIS

-

- OMISSIS, nato a OMISSIS, residente in OMISSIS;

il sottoscritto prestava giuramento di rito innanzi al funzionario giudiziario, Dott. Carmelo Lentini:

* * *

In assolvimento dell'incarico conferito, lo scrivente ha compiuto i necessari accertamenti presso l' Agenzia del Territorio e le Conservatorie dei Registri immobiliari di Enna, l'Ufficio Tecnico del Comune di Centuripe ed ha proceduto al sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento. Ha inoltre svolto le indagini relative alla commerciabilità dei beni ed ai valori correnti espressi dal mercato. Preso atto di quanto rilevato ed assunte le necessarie informazioni il sottoscritto è in grado di esporre quanto segue.

QUESITI

Quesito a: *“identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall 'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti”*;



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”;*

Quesito c: *“accerti l’esatta provenienza, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento”;*

Quesito d; *“precisi se del caso, la possibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante”;*

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

Quesito f; *“Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento”;*

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

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 se in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative e sanzionatorie; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6/06/2001, 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 dell’istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall’art 40, sesto comma della legge 28/02/1985, n. 47 ovvero dell’art. 46 , comma 5 del DPR 06/06/2001, n. 380, specificandone il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”;*



Quesito i: *“verifichi che 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”*

Quesito l: *“Riferisca sull’eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”*

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 19/08/2005, n. 192 e successive modifiche ed integrazioni”;*

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”;*

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 percezione di un interesse all’acquisto (es. superficie, destinazione d’uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, etc.)”;*

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; del costo dell’eventuale sanatoria”;*

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”;*



Quesito 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”;*

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”;*

Quesito t: *“accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell’I.V.A., 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 modifiche, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso”;*

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”;*

RISPOSTE AI QUESITI

2. **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”;*

Sono oggetto dell’esecuzione: un’immobile ad uso industriale, posto al piano S1-T-1-2-3-4-5, ubicato nel Comune di Centuripe(EN), in C/da Vignale s.n., della consistenza di mq 2.363,00 escluse le aree scoperte, con annesse aree:

- Terrazzi della consistenza di mq 265,00 ;
- Area esterna esclusiva della consistenza di mq 275,00;
- Lastrico solare posto al P 5° dell’edificio, della consistenza di mq 620,00



L'immobile risulta collocato in un'area periferica del Comune di Centuripe(EN), in C/da Vignale s.n. La zona non è servita da negozi all'ingrosso, bar, supermercati, Stazione di servizio se non nel raggio di circa 1500 metri.

La posizione, dal punto di vista della viabilità, può definirsi buona, in quanto consente un facile accesso alla viabilità principale del Comune di ubicazione. I beni, attualmente, non risultano oggetto di alcun contratto di locazione o vendita.

Non vi sono, sui beni pignorati, vincoli artistici, o storici né diritti demaniali, o usi civici.

In data 06/11/2018, previa comunicazione al proprietario, è stato effettuato l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento al fine di identificare i beni da stimare e verificarne lo stato e la consistenza. All'incontro era presente OMISSIS ed OMISSIS

L'edificio si articola in 5 livelli fuori terra, uno seminterrato ed un lastrico solare di esclusiva proprietà al piano 5, le cui strutture portanti sono così costituite:

- fondazioni in cemento armato del tipo a trave continua;
- Tamponatura effettuata con parete di laterizi forati del tipo "poroton" dello spessore di cm 25, legati con malta cementizia e successivo strato d'intonaco e finitura;
- travi, cordoli, pilastri, mensole e scale in calcestruzzo armato;
- solaio di piano e di copertura in latero-cemento gettato in opera;
- Gli immobili non sono dotati di sistema a cappotto e le pareti esterne dell'edificio risultano rifinite.

L'accesso all'edificio, avviene mediante ingresso al Piano terra sul fronte Sud (P2°), accessibile da una corte esterna. Il fabbricato risulta privo di ascensore.

Il fabbricato risulta costituito da:

- **Piano SI** della consistenza di mq 18 circa adibito a bilico per la pesatura dei carichi, infatti risulta non accessibile e privo di aperture verso l'esterno, avente un'altezza utile di metri 9,00;



- **Un Piano terra** della consistenza totale di mq 560,00, suddiviso in due aree di cui una adibita a deposito mezzi mentre l'altra è una zona per lo scarico dei silos. L'illuminazione e l'adeguato ricambio d'aria è garantito da grandi aperture verso l'esterno, i muri risultano intonacati e rifiniti con pittura del tipo lavabile atossico per tutt'altezza all'infuori della parte bassa la quale risulta trattata con adeguata vernice atossica lavabile fino all'altezza di ml 1,60. Le aperture risultano chiuse mediante portoni in ferro adeguatamente verniciati delle dimensioni di ml 4,60 per un'altezza media di ml 4,00 dove la parte sommitale risulta realizzata a vetri per garantire l'illuminazione, mentre le finestre risultano realizzate con profilo semplice in ferro e mono vetro con annesse grate antintrusione. I pavimenti sono costituiti da mattoni in graniglia di marmo e presentano in parte lesioni di assestamento del massetto sottostante. L'impianto elettrico risulta essere in parte sottotraccia ed in parte a vista. I corpi illuminanti sono costituiti da lampade neon di vecchia generazione. L'impianto idrico di alimentazione delle macchine risulta sottotraccia, mentre risulta assente l'impianto di riscaldamento. L'altezza utile risulta di ml 4,50. La superficie complessiva del PT risulta suddivisa in due aree mediante una parete divisoria dotata di porta di comunicazione del tipo Rei dalla quale si ha accesso anche al vano scala interno all'edificio e realizzato in cemento armato tramite un'altra porta del tipo Rei.

Sull'area esterna, lato nord del fabbricato, è stata realizzata una tettoia con struttura precaria in ferro e copertura realizzata mediante dei profili di lamiera grecata. La suddetta tettoia è stata realizzata in aderenza al fabbricato per tutta la sua lunghezza, avente dimensioni in pianta di metri lineari 50,30 x 6.80 per una consistenza totale di mq 342,00 circa ed avente altezza media di ml 5.90. La tettoia, a servizio dell'attività, non risulta essere accatastata ed è stata realizzata in forza alla concessione edilizia n. 5/97 rilasciata dal Comune di Centuripe in data 11/06/1997. Tale tettoia però non ricade su area di pignoramento e pertanto non verrà computata ai fini della stima.

- **Un piano primo** della consistenza totale di mq 560,00, suddiviso in :

STUDIO – 94015 Piazza Armerina (EN), Via Leonardo da Vinci n. 4, Tel. 329/4620229 – Fax 0935/687306

Dom. Fisc. – Piazza Armerina (EN), - Via L. Da Vinci n. 4

e-mail: ing.adamo@hotmail.com – Pec: fabiomaria.adamo@ordine.ingegnerienna.it



1. un vano con accesso diretto dal vano scala interno, denominato piano trasmissione ove avviene la lavorazione del grano della consistenza di mq 198.00, dotato di aperture verso l'esterno che garantiscono il corretto ricambio d'aria e la corretta illuminazione. Da tali aperture si avrebbe accesso ad una terrazza della consistenza di mq 50 circa anche se a causa della costruzione della tettoia di cui al piano terra, tale terrazza non risulta più accessibile. L'altezza del piano risulta essere di ml 4,50.
2. Un bagno, della consistenza di mq 12,00 circa, al quale si accede da un disimpegno con ingresso dal vano scala del fabbricato, dotato di anti wc con lavabo, doccia, vaso e bidet. Il bagno risulta pavimentato e piastrellato fino all'altezza di mt 2,00 mediante piastrelle in gres porcellanato, è altresì dotato di ampia finestra che garantisce il corretto ricambio d'aria e la corretta illuminazione naturale. L'impianto idrico e l'impianto elettrico risultano sotto traccia. I muri ed i soffitti risultano tinteggiati con pittura del tipo ducotone lavabile atossico.
3. Un deposito, della consistenza di mq 12,00 circa, al quale si accede da un disimpegno con ingresso dal vano scala del fabbricato, ove è presente un'ampia finestra che garantisce il corretto ricambio d'aria e la corretta illuminazione naturale.
4. Una sala comandi, della consistenza di mq 25.50, alla quale si accede dal disimpegno di cui sopra, ove sono alloggiati i quadri elettrici dell'impianto a servizio dell'attività, ove è presente un'ampia finestra che garantisce il corretto ricambio d'aria e la corretta illuminazione naturale.
5. Un magazzino della consistenza di mq 34,00 circa, alla quale si accede dal disimpegno di cui sopra, ove è presente un'ampia finestra che garantisce il corretto ricambio d'aria e la corretta illuminazione naturale.
6. Una zona priva di accesso dall'interno, della consistenza di mq 196,00 circa, ove sono alloggiati i silos di stoccaggio per il grano avente un'altezza dal



paino di calpestio di ml 13,50 a differenza del resto della superficie, la cui altezza è pari a ml 4.50.

L'impianto elettrico risulta del tipo a vista. i muri risultano intonacati e rifiniti con pittura del tipo lavabile atossico per tutt'altezza all'infuori della parte bassa la quale risulta trattata con adeguata vernice atossica lavabile fino all'altezza di ml 1,60. I pavimenti sono costituiti da mattoni in graniglia di marmo. I corpi illuminanti sono costituiti da lampade neon di vecchia generazione. L'impianto idrico di alimentazione delle macchine risulta sottotraccia, mentre risulta assente l'impianto di riscaldamento. Gli infissi sono in ferro e vetro singolo con avvolgibili esterni con alloggiamento in cassonetto.

- **Un piano secondo** della consistenza di mq 375.00 suddiviso in:

1. un vano principale con accesso diretto dal vano scala interno denominato piano laminatoio all'interno del quale avviene la lavorazione del grano con diverse zone di stoccaggio del prodotto finito (sacchi di farina) stipato in pedane in legno, della consistenza di mq 299,00 circa dotato di aperture verso l'esterno, sul lato nord, che garantiscono il corretto ricambio d'aria e la corretta illuminazione, mentre sul lato sud sono presenti delle aperture verso l'esterno che garantiscono anche l'ingresso di mezzi e persone dalla corte posta allo stesso livello. Tali aperture risultano chiuse mediante porte in ferro. Dalle aperture sul lato nord, si accede ad una terrazza della consistenza di mq 42.00. L'altezza di interpiano risulta essere di mt 4,90.
2. Un vano privo di accesso, ove sono collocati dei silos in acciaio, della consistenza di mq 13.00 circa.
3. Un vano adibito ad ufficio della consistenza di mq 40.00, il quale presenta un ingresso dalla corte esterno, uno dal vano principale ed un altro dal vano scala interno all'edificio.

Il suddetto ufficio è delimitato dalla parte interna mediante profili in alluminio e vetro singolo a tutt'altezza.



L'impianto elettrico risulta del tipo a vista, i muri risultano intonacati e rifiniti con pittura del tipo lavabile atossico per tutt'altezza all'infuori della parte bassa la quale risulta trattata con adeguata vernice atossica lavabile fino all'altezza di ml 1,60. I pavimenti sono costituiti da mattoni in graniglia di marmo. I corpi illuminanti sono costituiti da lampade neon di vecchia generazione. L'impianto idrico di alimentazione delle macchine risulta sottotraccia, mentre il condizionamento estivo ed invernale avviene per mezzo di pompa di calore. Gli infissi sono in ferro e vetro singolo con avvolgibili esterni con alloggiamento in cassonetto.

Il suddetto Vano è confinante ad ovest con la colonna Silos che si innalza dal Piano primo.

- **Un piano terzo** della consistenza totale di mq 290,00,00, suddiviso in:
 - 1 un vano principale con accesso diretto dal vano scala interna, denominato piano semolatrice, ove sono collocati dei macchinari per la lavorazione del grano della consistenza di mq 235.00, dotato di aperture verso l'esterno che garantiscono il corretto ricambio d'aria e la corretta illuminazione. Da tali aperture si accede ad una terrazza della consistenza di mq 42.00 circa sul prospetto nord e ad una terrazza della consistenza di mq 48.00 sul prospetto sud. L'altezza del piano risulta essere di ml 3.90.
 - 2 Un vano privo di accesso, ove sono collocati dei silos in acciaio, della consistenza di mq 13.00 circa.

Il suddetto Vano principale è confinante ad ovest con la colonna Silos che si innalza dal Piano primo.

L'impianto elettrico risulta del tipo a vista. i muri risultano intonacati e rifiniti con pittura del tipo lavabile atossico per tutt'altezza all'infuori della parte bassa la quale risulta trattata con adeguata vernice atossica lavabile fino all'altezza di ml 1,60. I pavimenti sono costituiti da mattoni in graniglia di marmo. I corpi illuminanti sono costituiti da lampade neon di vecchia



generazione. L'impianto idrico di alimentazione delle macchine risulta sottotraccia, mentre risulta assente l'impianto di riscaldamento. Gli infissi sono in ferro e vetro singolo con avvolgibili esterni con alloggiamento in cassonetto.

- **Un piano quarto** della consistenza totale di mq 560,00,00, suddiviso in :
 - 1 un vano principale con accesso diretto dal vano scala interno, denominato piano plazister ove sono collocati dei macchinari per la lavorazione del grano della consistenza di mq 340.00, dotato di aperture verso l'esterno che garantiscono il corretto ricambio d'aria e la corretta illuminazione. Da tali aperture si accede ad una terrazza della consistenza di mq 42.00 circa sul prospetto nord, e ad una terrazza della consistenza di mq 41.00 sul prospetto sud. L'altezza del piano risulta essere di ml 4.90.
 - 2 Un vano con accesso dal vano principale mediante porta interna del tipo Rei, della consistenza di mq 198,00 circa all'interno del quale sono collocati sempre dei macchinari per la lavorazione di cui sopra. Il vano risulta dotato di aperture verso l'esterno.

L'impianto elettrico risulta del tipo a vista. i muri risultano intonacati e rifiniti con pittura del tipo lavabile atossico per tutt'altezza all'infuori della parte bassa la quale risulta trattata con adeguata vernice atossica lavabile fino all'altezza di ml 1,60. I pavimenti sono costituiti da mattoni in graniglia di marmo. I corpi illuminanti sono costituiti da lampade neon di vecchia generazione. L'impianto idrico di alimentazione delle macchine risulta sottotraccia, mentre risulta assente l'impianto di riscaldamento. Gli infissi sono in ferro e vetro singolo con avvolgibili esterni con alloggiamento in cassonetto.



- **Un piano quinto** costituito da lastrico solare di esclusiva proprietà con accesso dal vano scala interno, della consistenza di mq 560,00,00, il quale risulta impermeabilizzato mediante guaina del tipo bituminosa prefabbricata saldata a caldo e privo di pavimentazione. Tale lastrico risulta accessibile e fruibile ed è delimitato su tutto il perimetro da muretti in muratura di blocchi di cemento intonacati di altezza media pari a 1 metro.

L'intero immobile risulta esposto sui lati NORD-SUD-OVEST, mentre sul lato est confina con un fabbricato adiacente in parte della stessa ditta ed in parte appartenente ad altra ditta, costruito in data successiva al molino come ampliamento dello stesso. Tale ampliamento non ricade sull'area soggetta a pignoramento e pertanto non verrà computata ai fini della stima dell'immobile.

Caratteristiche generali di finitura

Il battiscopa non risulta presente, mentre la pavimentazione è costituita da mattoni in graniglia di marmo;

I serramenti sono in alluminio mono-vetro ;

Le porte interne sono in laminato di legno ad eccezione delle porte tagliafuoco REI;

Le grondaie risultano a spessore di lastrico solare mentre i pluviali sono in PVC di colore grigio;

L'immobile è dotato di impianto elettrico in parte sottotraccia, è privo di impianto termico;

l'impianto idrico è in parte sottotraccia e risulta in pressione.

La proprietà riferisce che tutte le utenze idrica ed elettrica sono allacciate alla rete pubblica mentre lo scarico dei reflui avviene mediante fossa Imhoff autorizzata (in allegato 2);



L'immobile deve ritenersi complessivamente in buono stato di manutenzione e fin da subito agibile alla destinazione d'uso corrente (Allegato 9 - Documentazione fotografica)

Dagli accertamenti effettuati l'immobile, realizzato tra gli anni 1986-1991, risulta privo di Attestato di certificazione energetica e/o Attestato di qualificazione energetica, inoltre, successivamente a tale data non sono stati effettuati interventi atti alla sua riqualifica energetica.

Agli atti del Comune di Centuripe risulta che:

- Sugli immobili è stata rilasciata Dichiarazione di agibilità pratica n. 664 in data 16/12/1991 dal Comune di Centuripe (Allegato n. 7);
- Per le opere di costruzione dello stabile adibito a Molino, oggetto della presente, è stata rilasciata dal comune di Centuripe, la concessione edilizia n. 805/1986 in data 26/09/1986 e successiva Concessione edilizia variante in corso d'opera n. 1129/90 in data 27/04/1990 (Allegato n. 2).
- Considerati la consistenza dell'immobile, il livello di finiture e lo stato di manutenzione si ritiene che lo stesso abbia comunque costi di gestione energetica medio/alti e che pertanto appartenga ad una delle classi mediamente più dispendiose sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico (Allegato n. 3).

Quanto all'immobile oggetto di stima, la superficie commerciale è stata determinata sommando la superficie lorda dei vani, quella di balconi/terrazze moltiplicata per il fattore 0.30, computando i muri interni e perimetrali esterni per intero e quelli in comunione nella misura del 50 % dello spessore.

Nel caso del Lastrico solare praticabile, nel calcolo del valore di mercato si è fatto riferimento all'art.13 lett. e) della Legge 392/1978 (Equo Canone), che indica nella percentuale del 15% della superficie reale la misura della superficie convenzionale (di calcolo) per superfici scoperte di pertinenza dell'immobile, in godimento esclusivo del conduttore.

L'immobile confina in senso EST con i seguenti mm.nn.:

STUDIO – 94015 Piazza Armerina (EN), Via Leonardo da Vinci n. 4, Tel. 329/4620229 – Fax 0935/687306

Dom. Fisc. – Piazza Armerina (EN), - Via L. Da Vinci n. 4

e-mail: ing.adamo@hotmail.com – Pec: fabiomaria.adamo@ordine.ingegnerienna.it



- Foglio 53 mappale 252 sub 6 e φ , salvo altri è/o varianti (Allegato 6 - Documentazione catastale).

Agli atti non risultano ascritte servitù.

3. 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"*;

Gli immobili, correttamente identificati nella documentazione agli atti, risultano attualmente, catastalmente identificati al N.C.E.U.:

Per la quota di 4/6:

_ Intestazione catastale: OMISSIS (C.F. OMISSIS);

Per la quota di 1/6:

_ Intestazione catastale OMISSIS (C.F.

OMISSIS);

Per la quota di 1/6:

- Intestazione catastale OMISSIS (C.F. OMISSIS)

-

Immobile

Comune di Centuripe - Catasto fabbricati - Foglio 53 - mappale 252 - subalterno 2-cat. D/7 - PS1-T-1-2-3-4-5 - superficie escluse aree scoperte mq 2.363,00 - superficie dei terrazzi mq 265,00 - superficie lastrico solare mq 620,00 - rendita catastale €. 10.329,14.

Si è proceduto con l'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Enna, dell'estratto di mappa, dell'elaborato pianimetrico, della visura catastale, dell'elenco dei subalterni e della planimetria catastale degli immobili oggetto della presente (Allegato 5 - Documentazione catastale).



4. Quesito c: *“accerti l’esatta provenienza, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento ”;*

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano di proprietà di

- OMISSIS per la quota di 4/6, pervenuto per la quota di 3/6 in forza dell’atto di donazione n. rep. 3884 del 01/06/1995, Notaio Gaetano Parisi di Centuripe, registrato ad Enna il 20/06/1995 al n. 1486, e per la quota di 1/6 in forza della successione aventi le seguenti caratteristiche: Nota di trascrizione R.G. n. 8498, R.P. n. 6906, presentazione n. 6 del 1/12/2015 - Atto notarile pubblico del 27/11/2015 n. rep 4484/3606, Notaio Leonardi Alessandro di Regalbuto per l’unità negoziale n. 3 (allegato n. 4)
- OMISSIS per la quota di 1/6, e gli è pervenuto in forza della successione aventi le seguenti caratteristiche: Nota di trascrizione R.G. n. 8498, R.P. n. 6906, presentazione n. 6 del 1/12/2015 - Atto notarile pubblico del 27/11/2015 n. rep 4484/3606, Notaio Leonardi Alessandro di Regalbuto per l’unità negoziale n. 3 (allegato n. 4)
- OMISSIS per la quota di 1/6 e gli è pervenuto in forza della successione aventi le seguenti caratteristiche: Nota di trascrizione R.G. n. 8498, R.P. n. 6906, presentazione n. 6 del 1/12/2015 - Atto notarile pubblico del 27/11/2015 n. rep 4484/3606, Notaio Leonardi Alessandro di Regalbuto per l’unità negoziale n. 3 (allegato n. 4)

È stata altresì accertata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento mediante ricerca all’archivio notarile di Enna, dalla quale sono emersi i seguenti Atti:

- Atto di donazione per Notaio Gaetano Parisi di Centuripe, n. rep. 3884 del 01/06/1995, registrato ad Enna il 20/06/1995 al n. 1486;



- Atto di compravendita per Notaio Zalapì Domenico di Regalbuto, n. rep. 8812, raccolta n. 3/92 del 29/10/1985, registrato ad Enna il 11/11/1985 al n. 4950 serie 1, trascritto in Enna il 26/11/1985 ai nn 8685/7679;
(Allegato n. 4 Copie Atti di provenienza).
- Successione, Nota di trascrizione R.G. n. 8498, R.P. n. 6906, presentazione n. 6 del 1/12/2015 – Atto notarile pubblico del 27/11/2015 n. rep 4484/3606, Notaio Leonardi Alessandro di Regalbuto per l'unità negoziale n. 3

5. Quesito d; *“precisi se del caso, la possibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante”;*

La documentazione acquisita dall'accesso ai competenti uffici risulta completa ed esaustiva.

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

I beni oggetto della presente risultano regolarmente accatastati al Catasto fabbricati del Comune di Centuripe. Le planimetrie catastali risultano conformi allo stato attuale dei luoghi.

7. Quesito f; *“Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento”;*

Nei registri immobiliari della Conservatoria di Enna, alla data del 12/04/2018 risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Nota di trascrizione

Registro generale n. 4040

Registro particolare n. 3388 Presentazione n. 22 del 21/07/2017

STUDIO – 94015 Piazza Armerina (EN), Via Leonardo da Vinci n. 4, Tel. 329/4620229 – Fax 0935/687306

Dom. Fisc. – Piazza Armerina (EN), - Via L. Da Vinci n. 4

e-mail: ing.adamo@hotmail.com – Pec: fabiomaria.adamo@ordine.ingegnerienna.it



Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 07/07/2017 *Numero di repertorio* 595/2017

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE *Codice fiscale* 91001650869

Sede ENNA (EN)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- Nota di trascrizione

Registro generale n. 8498

Registro particolare n. 6906 *Presentazione n.* 6 del 01/12/2015

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 27/11/2015 *Numero di repertorio* 4484/3606

Notaio LEONARDI ALESSANDRO *Codice fiscale* LNR LSN 67R05 C351 O

Sede REGALBUTO (EN)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE

Descrizione 303 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

- Nota di iscrizione

Registro generale n. 8499

Registro particolare n. 566 *Presentazione n.* 7 del 01/12/2015

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 27/11/2015 *Numero di repertorio* 4484/3606

Notaio LEONARDI ALESSANDRO *Codice fiscale* LNR LSN 67R05 C351 O

Sede REGALBUTO (EN)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da 0161 CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

- Nota di trascrizione

Registro generale n. 56

Registro particolare n. 41 *Presentazione n.* 21 del 03/01/2014

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO

Data 13/09/2013 *Numero di repertorio* 1157/9990/13

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO *Codice fiscale* -

DPEN UT ENNA (EN)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE

STUDIO – 94015 Piazza Armerina (EN), Via Leonardo da Vinci n. 4, Tel. 329/4620229 – Fax 0935/687306

Dom. Fisc. – Piazza Armerina (EN), - Via L. Da Vinci n. 4

e-mail: ing.adamo@hotmail.com – Pec: fabiomaria.adamo@ordine.ingegnerienna.it



Descrizione 305 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

- Nota di iscrizione

Registro generale n. 4921

Registro particolare n. 407 Presentazione n. 43 del 06/06/2003

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 29/05/2003 Numero di repertorio 5047/1925

Notaio MAIDA ALBERTO Codice fiscale MDA LRT 66C31 C351 Z

Sede TROINA (EN)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- Nota di iscrizione

Registro generale n. 7638

Registro particolare n. 665 Data di presentazione 22/09/1992

- Nota di iscrizione

Registro generale n. 7637

(Allegato 6 – Visure ipotecarie aggiornate al 29/10/2018).

8. Quesito g: *“indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente”;*

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Centuripe certifica che l’immobile sito in Agro di Centuripe distinto in catasto al foglio. 53 mappale 252 sub 2 nel P.R.G. vigente risulta urbanisticamente destinato ad *“Attrezzature a gestione privata”* e specifica che detto immobile è stato realizzato ai sensi dell’ex art. 22 L.R. 71/78 (Allegato 2 – Certificato di destinazione Urbanistica).

9. 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 se in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative e sanzionatorie”;*

STUDIO – 94015 Piazza Armerina (EN), Via Leonardo da Vinci n. 4, Tel. 329/4620229 – Fax 0935/687306

Dom. Fisc. – Piazza Armerina (EN),- Via L. Da Vinci n. 4

e-mail: ing.adamo@hotmail.com – Pec: fabiomaria.adamo@ordine.ingegnerienna.it



Il fabbricato risulta edificato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Centuripe:

- Per le opere di costruzione dello stabile adibito a Molino, oggetto della presente, è stata rilasciata dal comune di Centuripe, la concessione edilizia n. 805/1986 in data 26/09/1986 e successiva Concessione edilizia variante in corso d'opera n. 1129/90 in data 27/04/1990 (Allegato n. 2).
- Concessione edilizia n. 5/97 rilasciata dal Comune di Centuripe in data 11/06/1997(Tettoia).
- Sugli immobili è stata rilasciata Dichiarazione di agibilità pratica n. 664 in data 16/12/1991 dal Comune di Centuripe (Allegato n. 7);

Dai rilievi effettuati, alla data del 06/11/2018, non si evidenziano difformità sugli immobili in oggetto.

10. Quesito i: *“verifichi che 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”;*

Il sottoscritto ha verificato che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e che i beni risultano di proprietà dei debitori attraverso i titoli prima indicati.

11. Quesito l: *“Riferisca sull'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”;*

- L'immobile oggetto di stima è gestito dall'esecutata e non risulta costituito condominio in quanto trattasi di attività agricola di lavorazione e confezionamento del prodotto(grano).



- La **TARI** è una imposta e non una tassa in quanto l'importo è calcolato sulla superficie netta dell'immobile e sull'uso a cui è destinato, non sulla quantità di rifiuti prodotti; nella fattispecie l'incidenza della TARI è mediamente pari ad **€. 8.953,00** (calcolo effettuato in relazione alle aliquote stabilite dal Comune di Centuripe nell'anno 2018 Allegato 2);- L'IMU è l'acronimo di Imposta Municipale Unica. Ha sostituito la vecchia Ici, l'Irpef e le relative addizionali regionali e comunali calcolate sui redditi fondiari riferiti ad immobili non locati. Nella fattispecie l'incidenza dell'IMU, secondo il seguente calcolo: $RC * 1.05 * 65 / 100 * ALIQUOTA$ imposta dal Comune di riferimento => $10.329,14 * 1.05 * 65 / 100 * 9.1$ per mille=è mediamente pari ad **€. 6.415,17**(calcolo effettuato in relazione alle aliquote stabilite dal Comune di Centuripe nell'anno 2018 Allegato 2);

- La **TASI** è l'acronimo di *Tassa sui Servizi Indivisibili*, la nuova imposta comunale istituita dalla **legge di stabilità 2014**. Essa riguarda i servizi comunali rivolti alla collettività, come ad esempio la manutenzione stradale o l'illuminazione comunale. Nella fattispecie l'incidenza della TASI è mediamente pari ad **€.1.069,00** (calcolo effettuato in relazione alle aliquote stabilite dal Comune di Centuripe nell'anno 2018 Allegato 2);

12. Quesito m: *“verifichi, qualora sussista, ovvero accerti in caso di mancato riscontro emergente dagli atti del giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall'esperto, nel caso di pignoramento di edifici, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19/08/2005, n. 192 e successive modifiche ed integrazioni”;*

Per la valutazione della classe energetica dell'edificio, il sottoscritto ha provveduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione energetica dell'immobile di civile abitazione identificata al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 53 mappale 252subalterno 2, riscontrando quanto segue:

- EP_{gl,nren} (Indice di prestazione energetica non rinnovabile): **113.15 Kwh/mq anno**

STUDIO – 94015 Piazza Armerina (EN), Via Leonardo da Vinci n. 4, Tel. 329/4620229 – Fax 0935/687306

Dom. Fisc. – Piazza Armerina (EN),- Via L. Da Vinci n. 4

e-mail: ing.adamo@hotmail.com – Pec: fabiomaria.adamo@ordine.ingegnerienna.it



- Classe Energetica: D

(Allegato 3. Attestato di Prestazione Energetica)

13. 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”;*

L’immobile risulta occupato dal debitore per lo svolgimento dell’attività di lavorazione e confezionamento del prodotto (grano). A carico degli immobili non si rinvencono contratti di locazione o di vendita attivi.

14. 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 percezione di un interesse all’acquisto (es. superficie, destinazione d’uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, etc.)”;*

Sono oggetto dell’esecuzione un’immobile ad uso non residenziale, edificato su cinque livelli (PS1-PT-P1-P2-P3-P4-P5), ubicato in agro di Centuripe (EN), in Contrada Vignale snc. Il fabbricato di cui all’oggetto sorge in agro di Centuripe, lo stesso risulta esposto su tre lati ed adiacente ad un altro fabbricato sul lato est a tutt’altezza, inoltre al piano terra è presente una tettoia metallica della consistenza di mq 342,00 costruita in aderenza al prospetto nord del fabbricato per tutta la sua estensione. La suddetta tettoia, pur essendo aderente al fabbricato ed a servizio dell’attività, non viene computata ai fini della stima in quanto ricadente su una porzione non soggetta ad esecuzione immobiliare. Il Fabbricato in oggetto è stato realizzato con regolare concessione edilizia, rilasciata dal Comune di Centuripe. La struttura è realizzata in cemento armato e risulta nel complesso rifinita. All’interno del fabbricato viene svolta l’attività di lavorazione del grano con successiva produzione e confezionamento del prodotto finito (Farina) e pertanto gli ambienti sono conformi alla lavorazione industriale ad eccezione di una porzione posta al piano terzo, la quale risulta frazionata

STUDIO – 94015 Piazza Armerina (EN), Via Leonardo da Vinci n. 4, Tel. 329/4620229 – Fax 0935/687306

Dom. Fisc. – Piazza Armerina (EN), - Via L. Da Vinci n. 4

e-mail: ing.adamo@hotmail.com – Pec: fabiomaria.adamo@ordine.ingegnerienna.it



ed adibita ad abitazione. Tale porzione non rientra nei beni sottoposti a pignoramento e pertanto non verrà computata ai fini della stima.

La zona di ubicazione, non risulta servita da negozi all'ingrosso, bar, supermercati ed attività in genere se non nel raggio di circa 1500 metri.

La posizione, dal punto di vista della viabilità, può definirsi buona, in quanto consente un facile accesso alla viabilità principale e capillare del Comune di ubicazione.

L'edificio è classificato catastalmente alla categoria D/7, identificati al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 53, mappale n. 252 subalterno 2 della consistenza di mq 2.363,00 escluse le aree scoperte, con annesse aree:

- Terrazzi della consistenza di mq 265,00;
- Area esterna esclusiva della consistenza di mq 275,00;
- Lastrico solare posto al P 5° dell'edificio di mq 620,00;

15. 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; del costo dell'eventuale sanatoria”;*

Per determinare il più probabile valore di realizzo del bene immobile oggetto di stima lo scrivente ha adottato la seguente metodologia:

- ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore ed il bene immobile interessato tenendo in considerazione lo stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza, l'ubicazione dello stesso, il contesto in cui sorge, nonché il fatto che la situazione del mercato immobiliare è sostanzialmente in difficoltà;
- Formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati, determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq commerciali) per il valore unitario individuato (espresso in €/mq) - fonti d'informazione: Agenzia immobiliare operante sul territorio (Agenzia immobiliare RE/MAX City Home, sita nel comune di Sant'Agata li Battiati

STUDIO – 94015 Piazza Armerina (EN), Via Leonardo da Vinci n. 4, Tel. 329/4620229 – Fax 0935/687306

Dom. Fisc. – Piazza Armerina (EN), - Via L. Da Vinci n. 4

e-mail: ing.adamo@hotmail.com – Pec: fabiomaria.adamo@ordine.ingegnerienna.it



Via Barriera del Bosco 16), Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, stampa specializzata.

All'importo sopra determinato, viene applicata una riduzione del 15% in considerazione della vendita forzata del bene.

Immobili

- **A:** Comune di Centuripe - Catasto fabbricati - Foglio 53 – mappale 252 – subalterno 2- cat. D/7 – classe 3 – rendita catastale €. 10.329,14.

- Computo dell'area commerciale:

Immobile (Categoria Catastale D/7)

- Superfici coperte: sup. lorda: 2363,00 mq x 1,00= 2363,00 di sup. commerciale;
- Terrazzi e balconi: sup. lorda complessiva 265,00 mq x 0,30= 79,50 mq di sup. commerciale;
- Lastrico solare esclusivo: sup. lorda complessiva 620,00 x 0,15= 93,00

Sommano mq 2.535,50 di sup. commerciale

Arrotondati a mq 2.536,00

Valore commerciale

Il più probabile valore unitario di mercato individuato per l'immobile residenziale è stato ricavato mediando i valori ottenuti come di seguito descritto:

Valutazione Agenzia immobiliare RE/MAX; €. 380/mq

Quotazione osservatorio immobiliare; min €. 250,00,00- max €. 370,00 = media €. 310,00/mq

Media dei valori ottenuti= €. (380+310)/2= €. 345,00/mq

Pertanto il più probabile valore di realizzo del bene diventa:

$V = \text{mq } 2.536,00 \times \text{€ } 345,00/\text{mq} = 874.920,00$



Allo stato attuale non risulta costituito il Condominio in quanto trattasi di categoria D/7 e non risultano insoluti a carico dell'esecutato, né lavorazioni in previsione e/o deliberate.

16. 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”*

La fruibilità dei diversi piani del fabbricato risulta autonoma, ma ai fini della vendita si ritiene opportuno considerare un unico lotto in quanto l’immobile è adibito ad attività industriale e pertanto necessiterebbe di onerose lavorazioni per renderlo agibile ad altro uso.

17. Quesito 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”;*

Per le planimetrie catastali si rimanda all’allegato n. 5.

Per la documentazione fotografica interna ed esterna dei beni pignorati si rimanda al supporto digitale in formato CD-ROM allegato alla presente.

18. 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”;*

I beni oggetto di pignoramento risultano pignorati per l’intero e non pro quota, intestati ai debitori esecutati.

19. Quesito t: *“accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell’I.V.A., 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 modifiche, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso”;*

STUDIO – 94015 Piazza Armerina (EN), Via Leonardo da Vinci n. 4, Tel. 329/4620229 – Fax 0935/687306

Dom. Fisc. – Piazza Armerina (EN), - Via L. Da Vinci n. 4

e-mail: ing.adamo@hotmail.com – Pec: fabiomaria.adamo@ordine.ingegnerienna.it



In base all'Art. 1 delle disposizioni generali del D.P.R. 633 del 26/10/1972 il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto al pagamento dell'I.V.A. in quanto i debitori esecutati sono privati cittadini.

20. 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”;*

Il sottoscritto ha verificato con esito positivo la correttezza dei dati riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

21. Schema riassuntivo

Immobile (D/7)

Immobile mq 2.536,00 x € 345,00 mq € 874.920,00

Ritenendo che valore di vendita forzata sia pari al più probabile valore di realizzo diminuito del 15%, si ottiene quanto segue:

Valore € 874.920 x 0,85 = € 743.682,00

Il valore di vendita forzata dell’immobile risulta pari ad € 743.682,00 che viene arrotondato ad **€ 743.500,00**(settecentoquarantatremilacinquecento/00) da considerarsi prezzo a

base d’asta proposto.

22. Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Piena ed intera proprietà di fabbricato ubicato in Centuripe in C/da Vignale snc, piano S1-T-1-2-3-4-5; con superficie utile lorda escluse aree scoperte di 2363,00 mq , superficie utile comprese aree scoperte mq 3248 categoria D/7, è riportato nel C.F. del Comune di Centuripe al foglio 53, p.lla 252, sub 2; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; è stata rilasciata dal Comune di Centuripe Concessione edilizia n. 805/1986 in data 26/09/1986 e successiva Concessione in



variante n. 1129/90 del 16/03/1990; **STIMA euro € 743.500,00**
(settecentoquarantatremilacinquecento/00);

Si propone la vendita degli immobili in un unico lotto il cui prezzo base risulta stimato
in € 743.500,00 = **PREZZO BASE LOTTO €. 743.500,00**

23. Elenco allegati:

- Allegato 1 - Localizzazione del bene;
- Allegato 2 - Documentazione urbanistica;
- Allegato 3 - APE;
- Allegato 4 - Atti di provenienza;
- Allegato 5 - Documentazione catastale;
- Allegato 6 - Visure ipotecarie aggiornate la 29/10/2018;
- Allegato 7 - Abitabilità/agibilità;
- Allegato 8 - Verbale di sopralluogo;
- Allegato 9 - Documentazione fotografica. Su cd formato jpg;

Piazza Armerina, li 24/01/2019

IL CONSULENTE

(Dott. Ing. Adamo Fabio Maria)



STUDIO – 94015 Piazza Armerina (EN), Via Leonardo da Vinci n. 4, Tel. 329/4620229 – Fax 0935/687306
Dom. Fisc. – Piazza Armerina (EN), - Via L. Da Vinci n. 4
e-mail: ing.adamo@hotmail.com – Pec: fabiomaria.adamo@ordine.ingegnerienna.it

STUDIO – 94015 Piazza Armerina (EN), Via Leonardo da Vinci n. 4, Tel. 329/4620229 – Fax 0935/687306
Dom. Fisc. – Piazza Armerina (EN), - Via L. Da Vinci n. 4
e-mail: ing.adamo@hotmail.com – Pec: fabiomaria.adamo@ordine.ingegnerienna.it

