

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Enna 23.11.2017

Ill.ma Dott.ssa Evelia Tricani
Giudice Istruttore
Tribunale di Enna

Oggetto: *R.G.Es. Imm. PROC.N.84/2016*

Promosso: Unione Banche Italiane S.P.A.

Contro: [REDACTED]

Premessa

Con ordinanza del G.I., Dott. ssa Evelia Tricani in data 09.10.2017, la sottoscritta Ing. Annalisa Renna – regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n.635 e all'Albo dei Consulenti di questo Tribunale – è stata nominata consulente tecnico d'ufficio nel procedimento n. 84/2016 R.G. Es. Imm. promosso dall'UBI SPA, contro la [REDACTED]

Il giuramento di rito è avvenuto in data 13.10.2017 e in quella sede la sottoscritta ha accettato l'incarico di esperire tutti gli accertamenti ritenuti utili al fine di rispondere ai quesiti formulati dal G.I..

Il termine assegnato per la consegna dell'elaborato peritale è stato fissato in giorni 60 dal giuramento, le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 13.10.2017, inoltre il G.I. ha accordato alla sottoscritta un acconto di €300,00 quale fondo spese per lo svolgimento dell'incarico posto a carico del creditore procedente.

Pagina 2

GIUDICE: Dott. ssa Evelia Tricani

CTU: Ing. Annalisa Renna



Quadro delle attività svolte

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state condotte le seguenti attività:

1. Comunicazione convocazione di I sopralluogo con Pec agli Avv. Ti: Grillo Giuseppe e Grillo Antonella, rappresentanti della banca UBI SPA in data 26.10.2017, con A/R n.052544922630, in data 26.10.2017, alla [REDACTED] debitrice;
2. Comunicazione convocazione di II sopralluogo con Pec agli Avv. Ti: Grillo Giuseppe e Grillo Antonella, rappresentanti della banca UBI SPA in data 13.11.2017, con A/R n.052536104107, in data 13.11.2017, alla [REDACTED], debitrice;
3. sopralluogo presso l' immobile della Procedura in oggetto;
4. rilievo metrico con rilevatore laser;
5. rilievo fotografico;
6. analisi e valutazioni tecniche conseguenti alla verifica delle questioni sollevate;
7. indagini di mercato;
8. stesura, collazione e riproduzione della relazione di consulenza e dei relativi allegati come elencati e descritti;
9. Elaborazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica e trasmissione alla Regione Sicilia

Nel corso delle operazioni peritali è stata inoltre formata o acquisita la seguente documentazione:

- Visura attuale, degli immobili ogg. di causa (Agenzia del Terr. EN) ;
- Planimetria catastale dell'immobile ogg. di causa (Agenzia del Terr. EN);
- Estratto di mappa della par.lla in ogg. (Agenzia del Terr. di EN);
- Concessione Edilizia, e abitabilità degli immobili ogg. di causa (Ufficio Tecnico Comune di Piazza Armerina);

Pagina 3

GIUDICE: Dott. ssa Evelia Tricani

CTU:Ing.Annalisa Renna



Quesiti posti dal Giudice Istruttore

- 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 risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento, ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione, o redazione;*
- f) *Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- g) *Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione 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 di costruzione) indicandoli anche in via approssimativa, se se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistono procedure amministrative o sanzionatorie; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero l'art.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 di tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivi da alcuno dei suddetti titoli;*
- l) *Indichi l'importo annuo sulle spese di gestione o di manutenzione su eventuali spese di manutenzione 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;*
- m) *Accerti inoltre per gli immobili adibiti ad uso abitativo, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005 n. 192 e successive modifiche ed integrazioni;*
- n) *Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché 'eventuale esistenza di un giudizio incorso 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 ecc...) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es.: superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità, o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.);*
- p) *Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria)e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;*
- q) *Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove è necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del giudice;*
- r) *Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano)degli immobili pignorati direttamente in formato digitale più comune (tiff e /o Jpg) secondo le allegate " indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- s) *Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*

Pagina 5

GIUDICE: Dott. ssa Evelia Tricani

CTU:Ing.Annalisa Renna



- 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 lusso;*

- u) *Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento o 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 spettando al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*

Pagina 6

GIUDICE: Dott. ssa Evelia Tricani

CTU:Ing.Annalisa Renna



Risposte ai quesiti posti dal giudice istruttore

- 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;

Dall'atto di pignoramento immobiliare, notificato alla debitrice [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Ufficio Provinciale di Enna- servizio di pubblicità immobiliare- in data 21/10/2016, si evincono i seguenti beni, per la proprietà di 1/1:

1. Appartamento sito in Piazza Armerina (EN) via Elio Vittorini, lotto n. 5 in Contrada Santa Croce, censito al N.C.E.U. come riportato di seguito:

APPARTAMENTO PT

N.	DATI IDENTIFICATIVI									
	Sez. Urbana	Fg.	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	DATI DERIVANTI DA
1		179	831	23	1	A/2	1	6 vani	Totale: 107mq Totale escluso aree scoperte: 97mq	Variazione del 09.11.2015- inserimento in visura

L'appartamento da sopralluogo è sito in Piazza Armerina via Elio Vittorini n. 35/C, è posto ad un piano rialzato rispetto la quota stradale, possiede una corte esposta a nord- ovest di circa 20mq e un terrazzo retrostante esposto a sud-est di circa 19 mq.

Tale appartamento fa parte di un complesso condominiale denominato "Le Bagole", ha accesso esterno al condominio ed autonomo.

L'appartamento confina:

- a nord-ovest con Via Elio Vittorini
- a sud-ovest con altra Ditta Condominiale
- a sud-est con via Buttitta
- a nord-est con altra ditta Condominiale

Pagina 7

GIUDICE: Dott. ssa Evelia Tricani

CTU:Ing.Annalisa Renna



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

I beni oggetto di pignoramento:

- Appartamento sito in Piazza Armarina (EN), via Elio Vittorini, lotto n. 5 in Contrada Santa Croce, piano Pt, censito al N.C.E.U. al fg.179 part. 831, sub 23, categoria A/2, di classe 1, di vani 6, superficie Catastale mq107;
- Garage sito in Piazza Armerina (EN), via Elio Vittorini, lotto n. 5 in Contrada Santa Croce, piano s1, censito al N.C.E.U. al fg.179 part. 831, sub 44, di 5 classe, di mq 41;

dalla Direzione Provinciale di Enna- Ufficio Prov.-Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare, secondo il Certificato n.ro EN 24158 anno 2016:

-CERTIFICAZIONE AI SENSIDELL'ART.561C.P.C.: Nota di trascrizione Registro particolare 6689 del 21/10/2016 (Verbale di pignoramento di immobili), ai sensi dell'art. 561 c.p.c., per il periodo 21/10/1996-21/10/2016, menzione negativa.

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 relativa agli immobili oggetto della presente, è completa, sia per quella prodotta, sia per quella reperita dalla sottoscritta CTU presso gli uffici competenti.

E) *Accerti se il bene risulta o meno accatastato, 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;*

I beni in oggetto:

- Appartamento sito in Piazza Armarina (EN), via Elio Vittorini, lotto n. 5 in Contrada Santa Croce, piano Pt, censito al N.C.E.U. al fg.179 part. 831, sub 23, categoria A/2, di classe 1, di vani 6, superficie Catastale mq107;
- Garage sito in Piazza Armerina (EN), via Elio Vittorini, lotto n. 5 in Contrada Santa Croce, piano s1, censito al N.C.E.U. al fg.179 part. 831, sub 44, di 5 classe, di mq 41;

Pagina 9

GIUDICE: Dott. ssa Evelia Tricani

CTU:Ing.Annalisa Renna



risultano essere regolarmente censiti al N.C.E.U. del Comune di Piazza Armerina come da planimetrie catastali allegate, redatte dal Geom. Milazzo Salvatore , iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Catania al n. 2793, in data 11.02.2005; da sopralluogo effettuato non risultano, né variazioni di volumetrie, né variazioni alla sagoma. Lo Stato dei Luoghi corrisponde alle planimetrie catastali allegate.

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

Dalla Direzione Provinciale di Enna- Ufficio Provinciale-Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare, secondo nota di trascrizione: Registro Generale n.7607, Registro particolare n.6689, presentazione n.9 del 21/10/2016:

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 28.09.2016 n. rep. 970

Pubblico Ufficiale UFF.GIUD.UNEP TRIBUNALE DI ENNA C.F.:91032100868

Sede ENNA

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Unità negoziale n.1

Comune PIAZZA ARMERINA

Catasto FABBRICATI

Foglio 179, particella n.831, subalterno 23, A/2, 6 vani, PT.

Unità negoziale n.2

Comune PIAZZA ARMERINA

Catasto FABBRICATI

Foglio 179, particella n.831, subalterno 44, C/6, 41mq, S1.

Pagina 10

GIUDICE: Dott. ssa Evelia Tricani

CTU:Ing.Annalisa Renna



Soggetti

A favore

Denominazione o ragione sociale: UBI SPA

Sede BERGAMO

c.f.: 03053920165

Per il diritto di PROPRIETA'

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA'

La su descritta formalità pregiudizievole è cancellabile 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;

I beni oggetto di pignoramento sono inseriti, da un punto di vista urbanistico, all'interno del Vigente PRG del Comune di Piazza Armerina, nel PLC come da Regolamento comunale e normativa tecnica vigente.

Tale costruzione ubicata in C/da Santa Croce-Scarante fa parte della lottizzazione "Velardita-Bordone e altri" lotto n.5 possiede concessione Edilizia n.62 del 31.10.2003 e concessione edilizia in variante n.6 del 14.02.2006.

H) Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizie, 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 di costruzione) indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistono procedure amministrative o sanzionatorie;

Pagina 11

GIUDICE: Dott. ssa Evelia Tricani

CTU:Ing. Annalisa Renna



L'immobile in oggetto, ovvero l'appartamento, piano Pt, censito al N.C.E.U. al fg.179 part. 831, sub 23, categoria A/2, di classe 1, di vani 6, superficie Catastale mq107; non presenta nessuna irregolarità urbanistico-edilizia, per cui risulta essere conforme alla normativa urbanistico-edilizia vigente del Comune di Piazza Armerina, di esso è stata rilasciata certificazione di abitabilità.

Il garage sito in Piazza Armerina (EN), via Elio Vittorini, lotto n. 5 in Contrada Santa Croce, piano s1, censito al N.C.E.U. al fg.179 part. 831, sub 44, di 5 classe, di mq 41, non presenta nessuna irregolarità urbanistica, ma necessita di rilascio di certificazione di agibilità.

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

Da sopralluogo, si evince che gli immobili oggetto di pignoramento, sono occupati dalla [REDACTED] proprietaria.

J) Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni(ad es.: casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco ect) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es.: superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità, o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.);

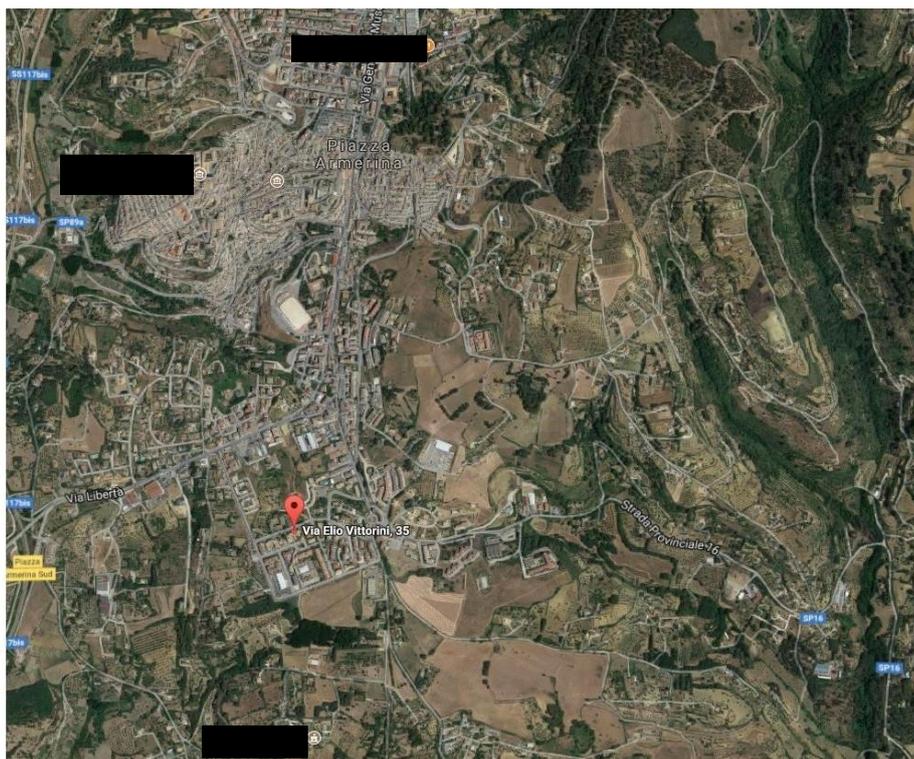
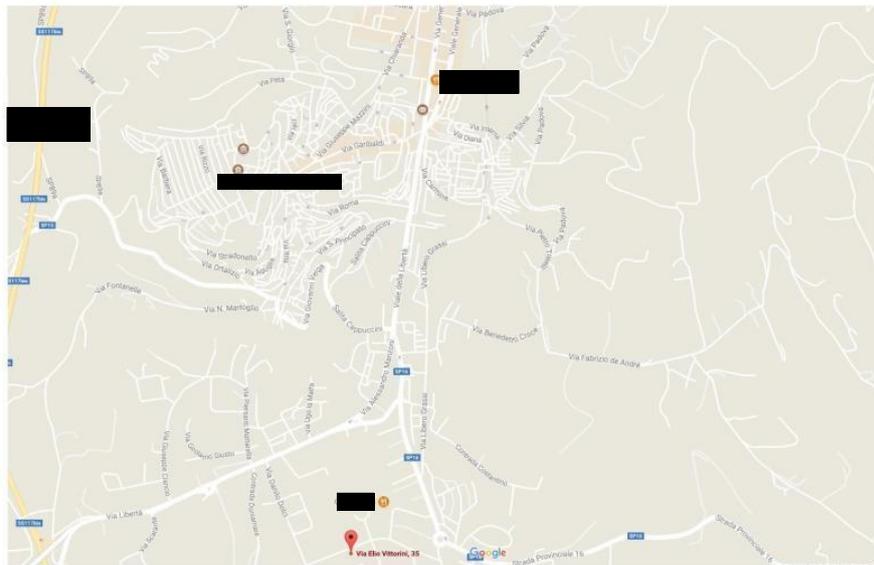
L'oggetto della presente è un appartamento in condominio, con accesso indipendente, e garage collegato internamente.

E' sito nel Comune di Piazza Armerina in via Elio Vittorini n.35/C in Contrada Santa Croce, posto al piano terra.

La zona di interesse, dove sono ubicati gli immobili in oggetto, è periferica di tipo residenziale, in espansione, bene servita anche dai mezzi pubblici, e nelle cui vicinanze si trovano minimarket e altre attività commerciali tipiche delle zone residenziali. Esso si trova a circa 1000 m dal centro storico.



Si riporta l'ubicazione in mappa, e una fotogrammetria con l'indicazione del fabbricato



Pagina 13

GIUDICE: Dott. ssa Evelia Tricani

CTU: Ing. Annalisa Renna



Lo stabile condominiale, è destinato sia a civile abitazione , sia ad uso commerciale, è stato realizzato nel 2005 con caratteristiche formali e tipologiche del periodo, si sviluppa in elevazione ed è costituito da quattro piani fuori terra; al piano S1 vi sono i garage.



La tipologia distributiva è di tipo ordinario in rapporto al periodo di costruzione ed è caratterizzata da una certa attenzione allo sfruttamento degli spazi, sempre razionalmente organizzati.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura in C.A., tramezzi in forati, solai latero-cementizi, la copertura a falde con tegole marsigliesi, nell'intero prospetto è stata realizzata la tecnica del cappotto per una coibentazione adeguata degli appartamenti .

Le rifiniture esterne sono di livello discrete.

L'approvvigionamento idrico avviene dall'acquedotto comunale, gli scarichi delle acque nere in pubblica fognatura, le acque piovane attraverso adeguati pluviali.



Descrizione dell'immobile



L'appartamento in oggetto ha caratteristiche non di lusso composto da 6 vani, oltre servizi e accessori, si sviluppa su unico livello di piano, per circa 97,00mq, coperti, per un'altezza di circa 2.70m di interpiano, oltre la corte di circa 20,0 mq e il terrazzo di 19,0mq; una scala in ferro collega l'appartamento al garage sottostante.

La distribuzione interna identifica una zona giorno e una zona notte e i servizi sono uno con accesso da corridoio, e uno a servizio della camera da letto.

L'areazione e l'illuminazione dei locali possono giudicarsi buoni, essendo tutti i vani dotati da finestrate o porte finestre, a meno del wc a servizio della camera da letto che non è illuminato con areazione forzata con ausilio di un vortice.

Internamente è costituito da: "un ingresso- salotto, una cucina, un bagno, una camera da letto con wc, un ripostiglio, una camera.

Al momento del sopralluogo si è accertato quanto segue:

- L'ingresso-salotto e' pavimentato con gres porcellanato e tinteggiatura su alcune parti delle pareti, e pietra decorativa su altra parete, ampia finestra, di mq17,0



- La cucina pavimentata con gres porcellanato e tinteggiatura sulle pareti, con porta-finestra che da accesso ad una terrazza di mq 13,30 circa
- La camera da letto pavimentata con gres porcellanato e tinteggiata sulle pareti di mq18,90 esposta a sud-ovest, con wc a servizio non finestrato di mq 5,9;
- Una camera pavimentata con gres porcellanato e tinteggiata sulle pareti di mq10,20 esposta a sud-est
- Un piccolo ripostiglio di circa mq 1,40;
Una porta interna ed una scala in ferro collega l'appartamento al garage

Le porte interne sono in legno mentre quelli esterni sono in doppi infissi sono in alluminio , la porta d'ingresso è blindata rivestita in pannelli di legno.

L'energia elettrica avviene dalle reti dei servizio pubblico e a vista risulta eseguito l'adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa CEI.

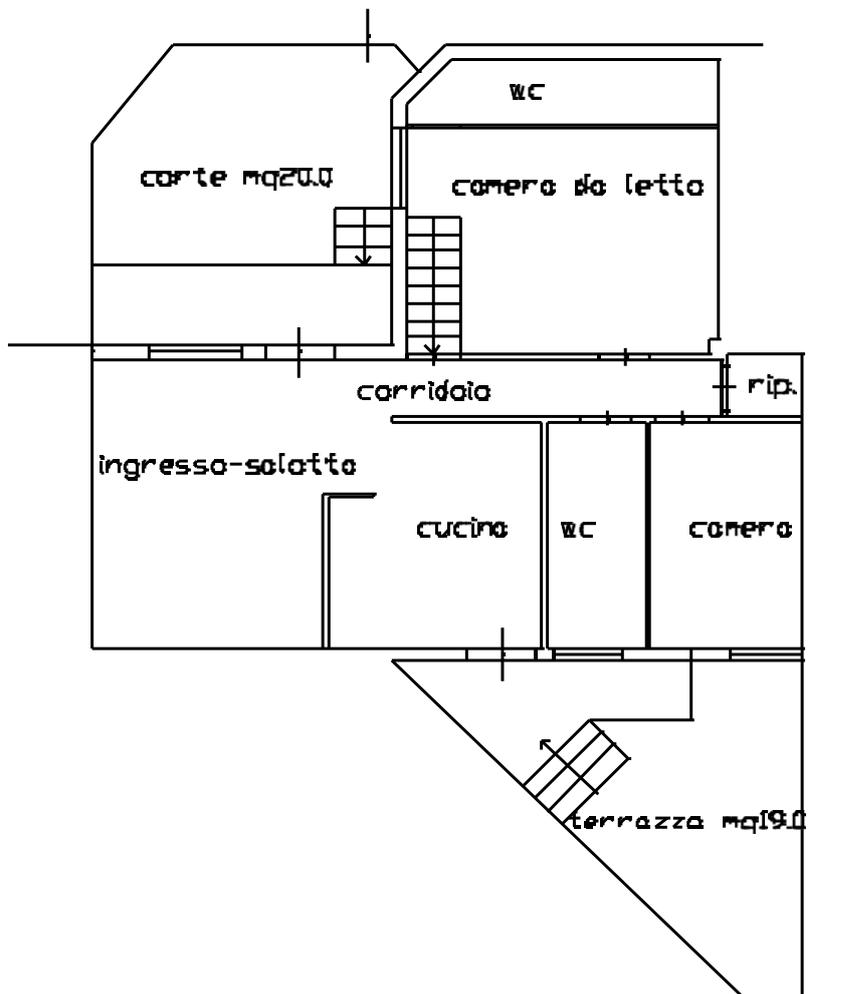
L'impianto di riscaldamento è dotato di caldaia, (le cui caratteristiche sono evidenziate nell'APE, e le prescrizioni tecniche al fine di migliorare la prestazione energetica), vi sono inoltre in tutti i vani delle pompe di calore per il condizionamento dell'aria, l'appartamento possiede una caldaia a pellet.

Lo stato di finitura interno è di livello economico medio.

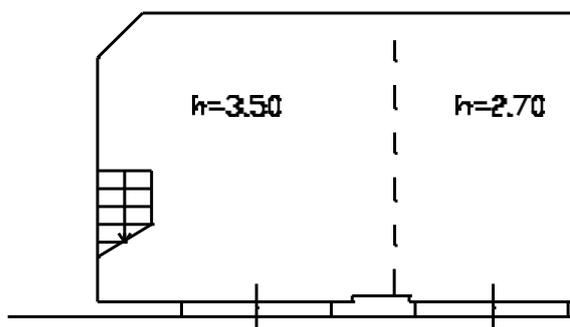
Sono evidenti particolari segni di dissesto lungo i giunti tecnici strutturali, dovuti presumibilmente a degli assestamenti della struttura stessa, in corrispondenza dell'ingresso e della cucina.



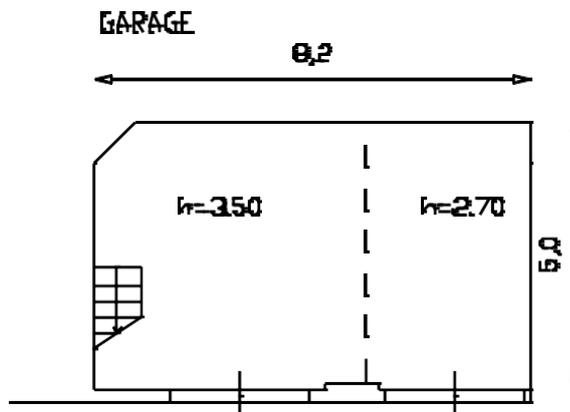
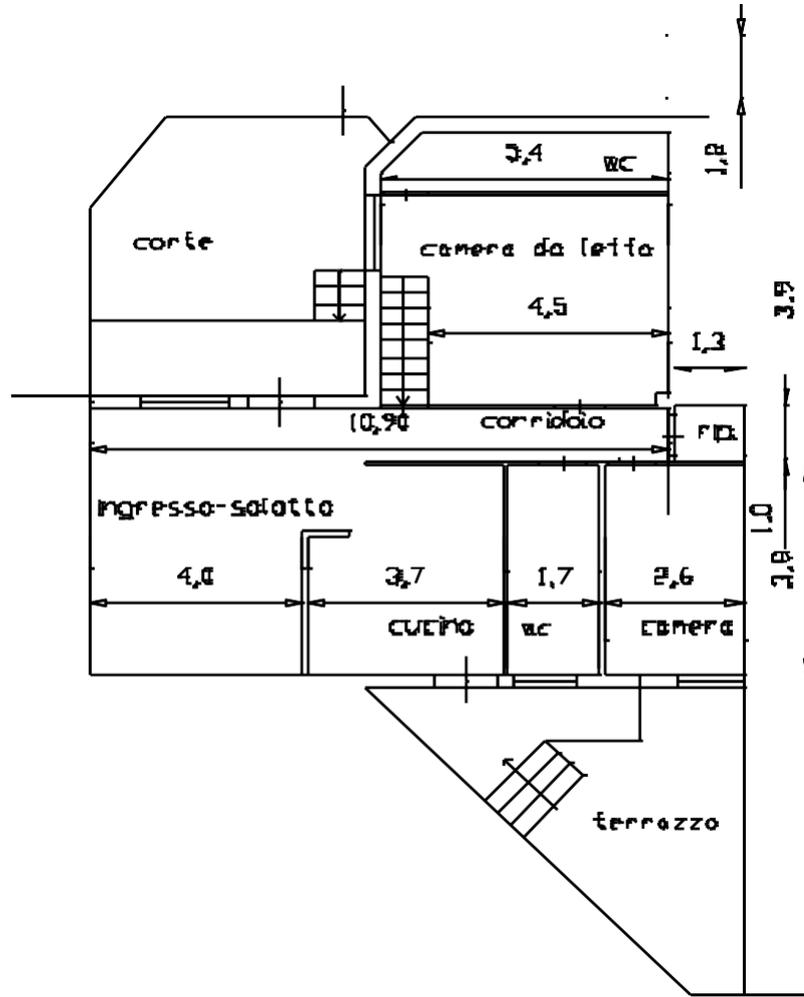
Distribuzione interna dei vani



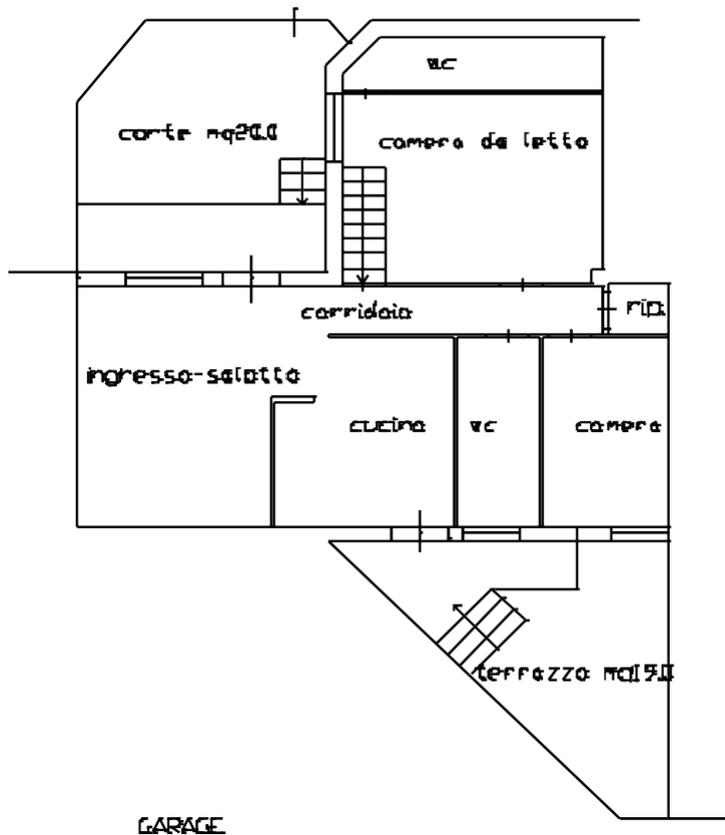
GARAGE



Rilievo Planimetrico

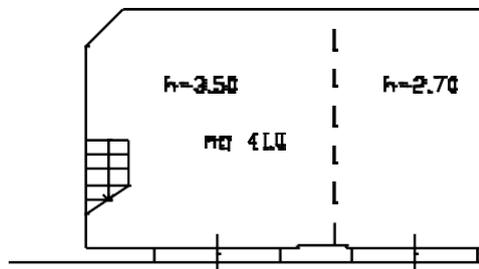


SUPERFICIE UTILE



- wc mq 8,9
- camera da letto mq 18,5
- corridoio mq 10,9
- ripi mq 1,4
- ingresso-salotto mq 17,0
- cucina mq 13,3
- wc mq 6,7
- camera mq 10,2

GARAGE



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

STIMA DELL'IMMOBILE

Al fine di una maggiore attendibilità della stima degli immobili, la valutazione sarà eseguita con due differenti criteri, ovvero: il criterio del più probabile valore di mercato, e il criterio del più probabile valore di capitalizzazione, così come di seguito riportato.

Criterio di stima del più probabile valore di mercato.

Quando si parla di stimare un immobile con metodo sintetico, si parla di una stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili, quindi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili.

Il primo parametro tecnico da considerare è la superficie commerciale totale. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze, giardini e delle pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage. E' ovvio che le superfici verranno considerate in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie.

Una volta calcolata la superficie commerciale, si passerà alla considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle rifiniture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue caratteristiche intrinseche. A questo punto si dovranno considerare le qualità estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro, salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei servizi, panoramicità. Successivamente si dovrà assegnare un prezzo al metro quadrato moltiplicato per il coefficiente correttivo, moltiplicato poi per la superficie commerciale.

Pagina 20

GIUDICE: Dott. ssa Evelia Tricani

CTU:Ing. Annalisa Renna



ATTRIBUZIONE DEI COEFFICIENTI INCREMENTALI O DECREMENTALI PER L'IMMOBILE IN OGGETTO (criterio di stima più probabile valore di mercato)

1. Parametro zonale, qualificazione conferita all'immobile da un complesso di caratteristiche quali:

- Ubicazione, definita dalla localizzazione del fabbricato in prossimità del centro storico e dalle eventualità costruttive ed urbanistiche riservate alla stessa zona dagli strumenti normativi;
- Di utenza, definita dalla funzionalità della rete viabile - strade, marciapiedi, parcheggi, da quella dei servizi – mercati, negozi, cinematografi, chiese, etc. – ed infine dalle utenze tecnologiche – reti di illuminazione elettrica, acqua, fognante, metanizzazione, telefonica, etc.;
- Posizionale, definita dalla connotazione conferita all'immobile dal mero insieme di caratteristiche qualificanti del tipo esposizione relativa ai punti cardinali, areazione, luminosità, soleggiamento, etc.

2. Parametro costruttivo, qualificazione conferita all'immobile dalle caratteristiche:

- Strutturali, relative al corretto assetto statico di strutture portanti ed alla conseguente assenza di quadri di dissesto e fessurativi;
- Di finitura, relative all'identificazione di eventuali buone caratteristiche formali di natura non solo estetica, riferita agli esterni in termini architettonici, ovvero, visivamente agli interni, ma anche qualitativa relativamente alla eventuale buona qualità dei materiali adoperati ed alle corrette modalità di posa;
- Impiantistico, relativa all'identificazione delle buone caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni (elettrico, idrico, di riscaldamento, di smaltimento di acque bianche e nere, etc.), nonché alla precisa rispondenza degli stessi alla normativa vigente, ove esistente, ovvero a regole di mercato.

3. Parametro funzionale, razionale fruizione dell'immobile.

4. Parametro urbanistico, osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, e della corretta identificazione catastale dell'immobile.

5. Parametro di trasformazione, maggiore flessibilità degli spazi interni, a seguito di modifiche distributive, con possibilità di creazione di nuovi ambienti.

Pagina 21

GIUDICE: Dott. ssa Evelia Tricani

CTU:Ing. Annalisa Renna



6. Parametro estetico-architettonico, qualificazione formale e stilistica dell'immobile, sia nelle facciate che negli ambienti interni.

Comparazione parametrica dell'immobile a quello di riferimento con separata comparazione dei parametri relativi all'immobile in esame

1. L'ubicazione zonale, nell'abitato del Comune di Piazza Armerina, la normale fruizione di reti e servizi, l'invarianza urbanistica, la posizione dell'immobile in funzione alla zona di espansione del paese, connotano l'immobile in termini buoni; conseguentemente, il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può essere identificato con l'applicazione di un coefficiente pari a $K_z = 1.05$.

2. Comparazione di parametri costruttivi con riferimento alle varie componenti:

- **Strutturale:** presenza di quadri di dissesto, in termini di lesioni e fessurazioni delle componenti strutturali, in corrispondenza di un giunto tecnico di costruzione, induce, tenuto conto della giovane età del fabbricato, ad un coefficiente strutturale pari a $K_{c1} = 0.88$.
- **Di finitura esterne:** le caratteristiche di finitura, datate della costruzione dell'immobile, dalla manutenzione della facciata, dall'isolamento termico dell'involucro, senza nessuna condizione di degrado, può essere trasposte in un coefficiente incrementale pari a $K_{c2} = 1.05$.
- **Di finitura interne:** impianti in buono stato conservativo, rifiniture semplici, servizi igienici nuovi, gli impianti: quello elettrico adeguato alla normativa vigente, con verifica a vista senza prove strumentali, quello idrico adeguato alla normativa vigente, può essere trasposta in un coefficiente pari a $K_{c3} = 1.00$.

L'insieme dei coefficienti strutturale, di finitura, impiantistico, da luogo ad un coefficiente costruttivo pari a: $K_c = K_{c1} \times K_{c2} \times K_{c3} = 0.88 \times 1.05 \times 1.00 = 0.924$.

3. Comparazione di parametri urbanistici

La corretta identificazione catastale dell'immobile induce all'applicazione di un coefficiente invariante urbanistico pari a $K_u = 1.00$.

4. Comparazione di parametri di trasformazione

Le attuali potenzialità dell'unità immobiliare, possibili modifiche interne per cui abbiamo un coefficiente funzionale pari a $K_{tr} = 1.00$.

5. Comparazione di parametri estetico-architettonici

Pagina 22

GIUDICE: Dott. ssa Evelia Tricani

CTU:Ing. Annalisa Renna



Lo sviluppo architettonico semplice dell'immobile , di non particolare rilievo storico e architettonico, ma dall'aspetto gradevole ed armonioso, inducono all'applicazione di un coefficiente estetico-architettonico pari a $K_{e-a} = 1.00$

Determinazione del coefficiente totale di comparazione

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e di conseguenza economici dell'immobile di che trattasi, risulta:

$$K_{tot} = K_z \times K_c \times K_u \times K_{tr} \times K_{e-a} = 1.05 \times 0.924 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 0.97$$

il prezzo unitario medio reale nella compravendita riferito all'ordinarietà degli immobili, può oscillare tra:

-Unità immobiliare di tipo A/2 abitazione civile

con stato di conservazione normale 800,00-1200,00€/mq;

Da quanto esposto in precedenza, dall'indagine di mercato, dalla valutazione dei dati contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, condotta, si è avuto modo di constatare che per le unità immobiliari A/2 abitazioni civili, con analoghe dotazioni impiantistiche e stato di manutenzione e conservazione, di superficie, numero di vani ed epoca di costruzione, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, comparabili a quelle degli immobili oggetto del procedimento, e considerando i sopra descritti i coefficienti incrementali e decrementali che costituiscono un globale riferimento nei termini economici del valore unitario di mercato si ha:

Valore unitario virtuale 1100,00€/mq

Valore unitario per l'immobile 1100,00€/mq* coefficiente correttivo=1200,00*0,97=1067,00€/mq



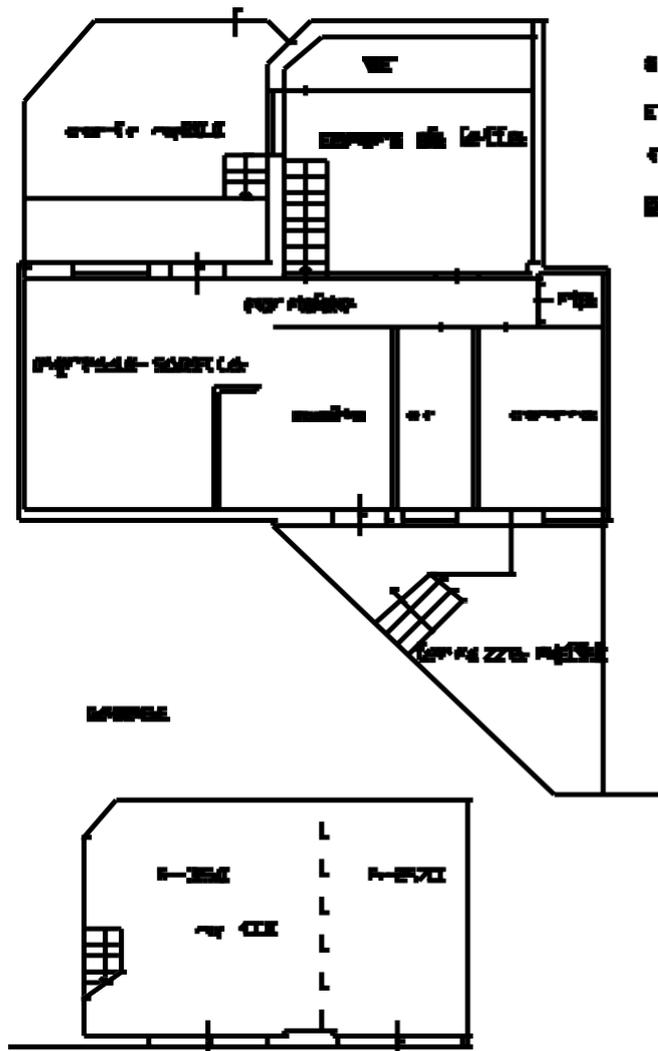
Si fa riferimento per determinare il valore di stima di un immobile al D.P.R. n. 138/98, allegato C, e la UNI 10750:2005 sostituita a partire dal 1° gennaio 2011 dalla UNI EN 15733/2011.

	SUPERFICIE COMMERCIALE
PT Immobile civile abitazione A/2 (muri in comunione al 50%, corte di 20.0mq e terrazzo di 19.0 mq al 25%)	$mq97,00+(mq20,00+19,00)*0,25=106,75mq$
Garage (comunicante al 50%)	$41.0*0.5=mq20.5$

Superficie commerciale totale $106,75+20,5 =127,25mq$



SUPERFICIE COMMERCIALE



appartamento mq 97
ca. mq 210-220-230 mq
comune mq 220-230-240 mq
garage mq 40-50-60 mq



Superficie commerciale dell'immobile Pt con garage è di mq,127.0;

Si attribuisce un valore di 1050,00€/mq

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

$1050,00\text{€/mq} * 127,00 = \text{€}133350,00$

**Valore attribuito all'appartamento con garage €133350,00 (diconsi
centotrentatremilacinquantaeuro,00)**

Pagina 26

GIUDICE: Dott. ssa Evelia Tricani

CTU:Ing.Annalisa Renna



Criterio in base alla capitalizzazione del reddito

I prezzi unitari medio reali delle locazioni in zona rispetto all'ordinarietà, ovvero locazione di immobili con destinazione d'uso civile abitazione, con analoghe dotazioni impiantistiche e stato di manutenzione e conservazione, di superficie, numero di vani ed epoca di costruzione, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, comparabili a quelli dell' immobile oggetto del procedimento, oscillano tra:

- Unità immobiliare di tipo A/2 abitazione civile, con stato di conservazione normale: 3,5-4,8 €/mq al mese;

IMMOBILE

Valore unitario 4,0 €/mq al mese.

Consistenza del fabbricato mq 127,00

–reddito lordo mensile 4,0 x 127,00mq= 508,0 €/mese

–reddito lordo annuo € 508,00 x 12 mensilità = € 6096,00;

–spese e imposte complessive € 914,40 (circa il 15% del reddito lordo);

–reddito netto € 6096,00-914,40 = € 5181,60

– saggio di capitalizzazione 4%.

Calcolo del valore di capitalizzazione:

$$V = \text{reddito netto annuo} / \text{saggio} = €5181,60 / 4\% = € 129540,00$$

STIMA immobile con criterio di capitalizzazione € 129540,00

come si vede coerente rispetto a quanto stimato con diverso criterio

Considerando la media aritmetica dei due criteri si ottiene:

$$\text{IMMOBILE: } (133350,00 + 129540,00) / 2 = 131445,00€$$

STIMA IMMOBILE 130000,00(diconsi centotrentamila euro,00)

Pagina 27

GIUDICE: Dott. ssa Evelia Tricani

CTU: Ing. Annalisa Renna



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

Ai fini della vendita i beni oggetto di pignoramento costituiscono un unico lotto, poiché l'appartamento e il garage sono comunicanti fra loro, quindi vendibile per intero, ovvero: "Appartamento posto al piano terra di uno stabile condominiale con accesso indipendente, con garage comunicante".

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

In allegato il rilievo fotografico.

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

In riferimento alla procedura in oggetto, il debitore è unico proprietario dei beni oggetto di pignoramento, tali beni costituiscono unico lotto e quindi possono essere venduti per intero a favore della procedura.

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

Pagina 28

GIUDICE: Dott. ssa Evelia Tricani

CTU:Ing. Annalisa Renna



Il trasferimento del bene pignorato, non è soggetto ad iva in quanto si tratta di bene posseduto dagli esecutati a titolo personale, esso non ha le caratteristiche di un alloggio di lusso.

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

Il pignoramento e la nota di trascrizione sono relativi alla quota spettante alla debitrice [REDACTED]
[REDACTED]

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

All'immobile oggetto della presente relazione si attribuisce Classe Energetica globale dell'edificio "D".

APE, normativa UNI TS 11300 parti 1 e 2:2014

UNI TS 11300 parti 3:2010

UNI TS 11300 parti 4:2012

Certificazione energetica di cui al D.M.26/06/2015.

R) Riferisca sull'eventuale importo annuo sulle spese di gestione o di manutenzione su eventuali spese di manutenzione 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;

La [REDACTED] durante il sopralluogo ha dichiarato che la gestione del condominio cui fa parte l'immobile in oggetto, è affidata ad un amministratore, che il

Pagina 29

GIUDICE: Dott. ssa Evelia Tricani

CTU:Ing. Annalisa Renna



condominio possiede un regolamento condominiale, e che sono state approvate per esso le Tabelle millesimali.

Le spese condominiali annuali per la gestione delle parti comuni relativi alla corsia garage sono di circa 200,00€ .

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

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico, il diritto sul bene della debitrice pignorata, la [REDACTED], è diritto di proprietà come si evince da atto di compravendita a rogito del Notaio Amalia Macri' Pellizzeri del 02.02.2012, Rep.173/152, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Enna il 22.02.2012 ai numeri 1951/1732, tali beni originariamente di proprietà della parte mutuataria, ovvero [REDACTED]



Conclusioni

Ciò è quanto in fede lo scrivente può rassegnare con la presente relazione (di pagine 31 e allegati elencati di seguito che ne fanno parte integrante) a compimento dell'incarico ricevuto afferente il presente procedimento, ringraziando il Giudice per la fiducia accordatale, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Allegati

1. Decreto di nomina e verbale di accettazione;
2. I Convocazione sopralluogo;
3. Verbale di I sopralluogo;
4. II Convocazione sopralluogo;
5. Verbale di II sopralluogo
6. Rilievo planimetrico;
7. Estratto di mappa;
8. Planimetria Catastale
9. Visura catastale;
10. Allegato fotografico;
11. Concessione edilizia, abitabilità
12. APE.
13. PEC e A/R

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Annalisa Renna

