

ALLEGATO I

COPIA PRIVACY ELABORATO DI STIMA



Arch. Giuseppe Di Vincenzo – via gen. Ciancio, 74 – 94015 Piazza Armerina (EN)
Tel/Fax 0935/1820203 cell. 320/4330361 e-mail: HYPERLINK
"mailto:archdivincenzo@hotmail.it" archdivincenzo@hotmail.it
PEC: giuseppe.divincenzo1@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI ENNA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Esecuzione Immobiliare iscritta al n. R.G.E. n. 71/2023

promossa da:

Mercuzio Securitisation S.r.l.

contro

Con verbale di giuramento del 31/01/2024, a seguito della nomina a CTU da parte del Giudice Istruttore dott. Davide Palazzo, lo scrivente Arch. Giuseppe Di Vincenzo, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Enna al n. 149, accettava la nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva in epigrafe, ricevendo l'incarico, di valutare il bene, di accertarsi sulla situazione catastale ed urbanistica, e di accertare tutto quanto risulti d'interesse per acquisire i dati necessari per procedere successivamente all'ordinanza di vendita.

Al fine di dare inizio alle operazioni peritali, quindi di conoscere il sito e prendere visione dei beni immobili interessati nella procedura di esecuzione, lo scrivente, concordava con il custode giudiziario nominato, Avv. Filippo Mantegna, il sopralluogo per il giorno 23/02/2024. In detta data, coma da verbale allegato alla presente relazione (*All. B*), si procedeva ad una prima ricognizione dei luoghi, stante la presenza di catenacci e catene a chiusura dell'immobile, rinviando a successiva data, alla presenza di un fabbro e delle forze dell'ordine, ulteriore sopralluogo per consentire l'accesso al bene oggetto di procedura esecutiva.

In data 10/04/2024, previa convocazione da parte del custode giudiziario, alla presenza di un fabbro e di due militari in forza al c.do Stazione dei CC di Piazza Armerina, competenti per territorio, si procedeva ad ulteriore sopralluogo entrando anche all'interno dell'immobile oggetto della procedura esecutiva, come da verbale allegato alla presente consulenza (*All. B*).

I quesiti assegnati dal sig. Giudice dell'Esecuzione nell'incarico formale affidato allo scrivente erano i seguenti:



2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1-4) identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione di indirizzo, confini e dati catastali; se ricorre il caso segnalare tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via succedutisi, specificando su quale ex- particella di terreno insistono i manufatti subastati,

specificando se il pignoramento riguardi la proprietà o un altro diritto reale (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

e se il bene è in comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria)

a tal fine provvederà a acquisire:

- certificato di stato civile del/gli esecutato/i e:

- qualora risulti/no coniugato/i o avere contratto unione civile o avere stipulato contratto di convivenza estratto per riassunto dei relativi atti ex art. 106 DPR 396/2000 con le relative annotazioni, verificando altresì presso il Comune di residenza se vi sia stata trascrizione di atti formati all'estero ex art. 19 del DPR 396/2000;

qualora risulti pignorata la sola quota di un mezzo di un immobile in comunione legale dei beni, provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

1.5) verificare la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, le ragioni di dette difformità e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

2. DESCRIZIONE DEI BENI

g) fornire una breve descrizione complessiva e sintetica esterna ed interna dei beni facenti parte di ogni singolo lotto, nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse e l'eventuale necessità di bonifica da rifiuti anche tossici o nocivi;

h) descrivere brevemente la posizione del bene e le caratteristiche della zona ove è ubicato e i servizi e collegamenti di cui è fornita;

i) acquisire copia dell'attestazione di prestazione energetica (APE) ove già redatta affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario provvederà alla sua redazione, qualora l'immobile necessiti di attestazione di prestazione energetica; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia;

j) acquisire copia del certificato di idoneità statica ove presente;

k) acquisire copia della documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici ove presente;

l) corredare la stima di un adeguato numero di fotografie dall'immobile, esterno ed interno, oscurando le immagini di persone fisiche presenti solo in fotografia e le targhe degli autoveicoli o altri elementi particolarmente caratterizzanti e facilmente riconducibili agli esecutati.



3. STATO OCCUPATIVO

riferire sullo stato di possesso del bene, con indicazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale è occupato, verificando presso l'Agenzia delle Entrate l'esistenza di contratti registrati aventi data certa anteriore a quella di notifica del pignoramento (dei quali acquisirà copia), ipotesi rispetto alla quale l'esperto dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, il corrispettivo, la data di scadenza per l'eventuale disdetta (qualora tale data sia prossima, darne informazione al custode e al Giudice dell'esecuzione), l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

12. PROVENIENZA

c) indicare gli estremi dell'atto di provenienza (che l'esperto provvederà ad acquisire in copia anche semplice e ad allegare alla stima);

d) in caso di acquisto a titolo ereditario evidenziare se vi sia trascrizione di accettazione (espressa o tacita) dell'eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate, e, in caso contrario, ove ciò non sia già stato segnalato dal GE con proprio provvedimento, segnalarlo quanto prima con nota depositata nel fascicolo telematico per consentire ai creditori interessati di attivarsi immediatamente;

b) indicare tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio

13. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.3) verificare l'esistenza di formalità trascritte nei registri immobiliari, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, e in particolare:

- *domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche;*

- *convenzioni matrimoniali (come ad esempio il fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo (atto notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili del matrimonio) e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 secondo comma c.c. anche ove non trascritto;*

- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*

- *altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;*

verificando presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

5.4) verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, precedenti e successivi al



pignoramento, che saranno cancellati all'acquirente al momento della vendita (le ispezioni andranno rifatte ex novo dall'esperto che non potrà basarsi unicamente sulla certificazione ex art. 567 c.p.c. in atti):

- *iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento e pignoramenti ancora gravanti (con esclusione dei gravami cancellati o in relazione ai quali vi sia stata restrizione, così che non gravino più sui beni d'interesse), indicandone estremi, soggetti a favore e contro, eventuale durata dell'ipoteca ove iscritta per un periodo inferiore al ventennio;*

verificando presso la Cancelleria del Tribunale l'attuale pendenza delle procedure esecutive originate dai pignoramenti precedenti o successivi (se risultanti dai RR.II.);

14.CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

qualora si tratti di immobile in condominio, richiedere all'amministrazione condominiale informazioni:

- *sui millesimi dell'unità,*
- *sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato e su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,*
- *sulla posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.),*
- *sull'esistenza e sull'andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio,*
- *su eventuali problematiche strutturali,*

acquisendo copia del regolamento condominiale e delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti se presenti.

15. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune (qualora si tratti di pignoramento di terreni previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa):

e) la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, segnalando eventuali difformità urbanistiche, nonché ogni difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale o i titoli abilitativi edilizi, segnalando altresì, anche ove non trascritti nei registri immobiliari, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, oltre all'eventuale presenza di fasce di rispetto per la presenza di aeroporti, cimiteri, corsi d'acqua, ferrovie e altre infrastrutture ecc. e vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004;

f) l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stabile;

g) eventuali vincoli tesi ad espropriazione;

h) solo se pertinente: potenzialità edificatorie del bene, indici di edificabilità e cessioni di cubatura;

- in caso di opere parzialmente abusive a verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto



comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, i costi per la demolizione della parte abusiva i costi per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni;

- in caso di presenza di istanze di condono ad indicare 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;

- ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, a verificare se sussistano le condizioni di cui all'art. 40 sesto comma L. 47/ 1985, dall'art. 39 della L. 724/94 o dell'art. 32 bis DL 269/2003, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

- in caso di opere totalmente abusive a verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, individuare il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, i costi per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi;

16. CONSISTENZA

procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale e i coefficienti usati per la sua determinazione.

17. STIMA

f) indicare criterio di stima, fonti d'informazione e parametri utilizzati;

g) indicare il più probabile valore di mercato del diritto pignorato, specificandone superficie commerciale, valore al metro quadrato e valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima quali:

- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

- decurtazioni relative a:

- spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,*
- bonifiche da eventuali rifiuti,*
- stato d'uso e di manutenzione (ove non se ne sia già tenuto conto nella determinazione del prezzo al metro quadro),*
- eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.*
- vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,*

h) in caso di opere totalmente abusive, la cui sanatoria non sia possibile o troppo onerosa, a determinare il valore del bene pignorato, decurtando dal valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione integralmente abusiva, i costi per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e della suddetta riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;



i) nel caso l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura indicarne sia il valore da libero, sia quello da occupato

j) anche nel caso in cui il bene sia pignorato solo pro quota dovrà indicarsi il valore complessivo del bene con le medesime decurtazioni sopra indicate, facendo in questo caso particolare attenzione ad avvicinarsi al valore di mercato e, senza operare alcuna decurtazione ulteriore per il fatto che trattasi di quota, indicare il valore della sola quota pignorata in proporzione alla percentuale oggetto di pignoramento.

18. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

in caso di immobile locato con contratto opponibile alla procedura esprimere parere sulla congruità del canone e, in caso di incongruità, indicare quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione;

19. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

d) in caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità;

e) per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio;

f) segnalare l'eventuale possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

– che andrà formato predisponendo per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti -

ALLEGHI alla relazione di stima, dando a ciascun allegato un nome che consenta di individuarne agevolmente il contenuto (non una mera numerazione all.1 all. 2 ecc.):

8) la planimetria catastale e le altre planimetrie eventualmente acquisite

9) il titolo di provenienza, anche in copia semplice

10) fotografie dell'immobile dall'esterno e dall'interno, avendo cura di non ritrarre persone nemmeno se presenti su fotografie esposte nell'immobile

11) documentazione edilizia reperita

12) informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione in essere

13) copia privacy dell'elaborato di stima, che non contenga i dati personali degli esecutati riprendendo la bozza in formato word dell'elaborato di stima, togliendo ogni riferimento agli esecutati e convertendolo solo successivamente in formato pdf: i dati da eliminare sono tutti i dati anagrafici di persone fisiche e giuridiche, ivi compresi i precedenti proprietari degli immobili

14) altri documenti ritenuti necessari reperiti ed utilizzati ai fini delle indagini demandate.

Risposta ai quesiti

Quesito n. 1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

1.1-4) identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione di indirizzo, confini e dati catastali; se ricorre il caso segnalare tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via succedutisi, specificando su quale ex- particella di terreno insistono i manufatti subastati,



specificando se il pignoramento riguarda la proprietà o un altro diritto reale (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

e se il bene è in comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria)

a tal fine provvederà a acquisire:

- certificato di stato civile del/gli esecutato/i e:

- qualora risulti/no coniugato/i o avere contratto unione civile o avere stipulato contratto di convivenza estratto per riassunto dei relativi atti ex art. 106 DPR 396/2000 con le relative annotazioni, verificando altresì presso il Comune di residenza se vi sia stata trascrizione di atti formati all'estero ex art. 19 del DPR 396/2000;

qualora risulti pignorata la sola quota di un mezzo di un immobile in comunione legale dei beni, provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

1.5) verificare la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, le ragioni di dette difformità e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

1.1.4 L'esecuzione immobiliare relativamente al fascicolo R.G.E. n. 71/2023 promosso da Mercurio Securitisation S.r.l. contro [REDACTED] come da istanza di vendita in atti nel fascicolo telematico, riguarda il seguente bene immobile:

2. Immobile destinato ad abitazione censito in catasto al foglio n. 65 part. 323 cat. A/3 vani 4,5 c.da Camitrice (vds. estratto di mappa allegato) di mq 126 e terreno annesso censito in catasto al foglio n. 65, part. n. 95 avente una superficie di mq 3.023 intestato a _____ nato a _____ il _____ e deceduto a _____ il _____ ed a _____ nata a _____ il _____ e residente a _____ via _____ n. _____. Il bene ad oggi, a seguito del decesso di [REDACTED] avvenuto in data _____, risulta in capo alla sig. _____ ed alla curatrice dell'eredità [REDACTED] [REDACTED]

1.1.5 I dati catastali risultano corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Quesito n. 2 – DESCRIZIONE DEI BENI

g) fornire una breve descrizione complessiva e sintetica esterna ed interna dei beni facenti parte di ogni singolo lotto, nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse e l'eventuale necessità di bonifica da rifiuti anche



tossici o nocivi;

h) descrivere brevemente la posizione del bene e le caratteristiche della zona ove è ubicato e i servizi e collegamenti di cui è fornita;

i) acquisire copia dell'attestazione di prestazione energetica (APE) ove già redatta affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario provvederà alla sua redazione, qualora l'immobile necessiti di attestazione di prestazione energetica; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia;

j) acquisire copia del certificato di idoneità statica ove presente;

k) acquisire copia della documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici ove presente;

l) corredare la stima di un adeguato numero di fotografie dall'immobile, esterno ed interno, oscurando le immagini di persone fisiche presenti solo in fotografia e le targhe degli autoveicoli o altri elementi particolarmente caratterizzanti e facilmente riconducibili agli esecutati.

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è composto da un immobile con destinazione abitazione, cat. A/3 – *abitazioni di tipo economico* e da un terreno antistante di mq 3.023.

L'immobile si affaccia su una strada di facile accesso interamente asfaltata e presenta un accesso diretto dalla stessa (All. C).

L'immobile presenta finiture scadenti, pavimenti in segato di marmo, pareti intonacate, impianti idrico ed elettrico da riprendere, impianto di riscaldamento inesistente. Al fine di un utilizzo del bene ai fini abitativi, occorre provvedere ad una ristrutturazione dello stesso attraverso interventi mirati che eliminino tutte le criticità causate dall'abbandono, rifacimento impianto idrico, elettrico e termoidraulico, sostituzione infissi interni ed esterni, rifacimento bagno, ecc.

Come si evince nella documentazione fotografica allegata (All. E) all'interno dell'immobile sono presenti gli arredi originari evidentemente in cattive condizioni in quanto anch'essi in stato di completo abbandono.

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Piazza Armerina, territorio su cui ricade l'immobile oggetto di procedura esecutiva, è emerso che l'immobile è stato realizzato senza il titolo urbanistico nell'anno 1977, ma che in data 09/09/1980 _____, presentavano istanza di condono edilizio al Comune di Piazza Armerina ai sensi della L.R. n. 7 del 29/02/1980.

Dall'esame degli atti presenti nella pratica edilizia, non si è riscontrata la presenza del certificato di abitabilità/agibilità, né del certificato di idoneità statica (All. F).



Non essendoci inoltre alcuna certificazione in materia energetica e di impianti, si è provveduto alla redazione della certificazione energetica (APE) classificando l'immobile all'interno della classe G (All. G).

Al fine della identificazione dello stato di fatto dell'immobile, è stata redatta apposita documentazione fotografica riguardante la parte esterna ed interna dell'immobile e dell'area circostante (All. E);

Da interrogazioni catastali, l'immobile è censito in catasto come indicato nella procedura esecutiva e la planimetria depositata corrisponde allo stato dei luoghi – (All. D).

Quesito n. 3 – STATO OCCUPATIVO

riferire sullo stato di possesso del bene, con indicazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale è occupato, verificando presso l'Agenzia delle Entrate l'esistenza di contratti registrati aventi data certa anteriore a quella di notifica del pignoramento (dei quali acquisirà copia), ipotesi rispetto alla quale l'esperto dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, il corrispettivo, la data di scadenza per l'eventuale disdetta (qualora tale data sia prossima, darne informazione al custode e al Giudice dell'esecuzione), l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

L'immobile, come descritto in risposta ai quesiti precedenti, si trova in uno stato di completo abbandono e completamente disabitato.

Quesito 4 - PROVENIENZA

d) indicare gli estremi dell'atto di provenienza (che l'esperto provvederà ad acquisire in copia anche semplice e ad allegare alla stima);

e) in caso di acquisto a titolo ereditario evidenziare se vi sia trascrizione di accettazione (espressa o tacita) dell'eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate, e, in caso contrario, ove ciò non sia già stato segnalato dal GE con proprio provvedimento, segnalarlo quanto prima con nota depositata nel fascicolo telematico per consentire ai creditori interessati di attivarsi immediatamente;

f) indicare tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio

L'atto di provenienza del bene è stato rogitato dal Notaio Luigi Romano, notaio in Pietraperzia, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Enna, in data 26 gennaio 1976, Rep. n. 30802, Racc. n. 6749 registrato ad Enna il 10/02/1976 vol. 274 e trascritto alla Conservatoria Registri Immobiliari di Enna in da 13/02/1976 al n. gen. 1487 e n. part. 1441 (All. H).



A seguito del decesso di uno di due proprietari del bene oggetto di procedura esecutiva, sig. ██████████ avvenuto in data _____, l'eredità è stata dichiarata giacente in persona ██████████

Quesito 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.3) verificare l'esistenza di formalità trascritte nei registri immobiliari, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, e in particolare:

- *domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche;*
- *convenzioni matrimoniali (come ad esempio il fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo (atto notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili del matrimonio) e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 secondo comma c.c. anche ove non trascritto;*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
- *altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;*

verificando presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

5.4) verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, precedenti e successivi al pignoramento, che saranno cancellati all'acquirente al momento della vendita (le ispezioni andranno rifatte ex novo dall'esperto che non potrà basarsi unicamente sulla certificazione ex art. 567 c.p.c. in atti):

- *iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento e pignoramenti ancora gravanti (con esclusione dei gravami cancellati o in relazione ai quali vi sia stata restrizione, così che non gravino più sui beni d'interesse), indicandone estremi, soggetti a favore e contro, eventuale durata dell'ipoteca ove iscritta per un periodo inferiore al ventennio;*

verificando presso la Cancelleria del Tribunale l'attuale pendenza delle procedure esecutive originate dai pignoramenti precedenti o successivi (se risultanti dai RR.II.);

Da accertamenti effettuati emergono le seguenti formalità trascritte nei registri immobiliari.

- *Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo trascritta il 23/06/1982 reg. part. 200, reg. gen. 4729 per € 29.954,50 - terreno in catasto al fgl. n. 65, part. n. 95;*



- Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, trascritto il 18/09/1986 reg. art. 6011, reg. gen. 6759 - terreno in catasto al fgl. n. 65, part. n. 95, abitazione in corso di accatastamento.
- Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, trascritto il 04/02/1987 reg. part. 829, reg. gen. 926 - terreno in catasto al fgl. n. 65, part. n. 95, abitazione in corso di accatastamento.
- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo trascritta il 26/09/1987 reg. part. 461, reg. gen. 7113 - terreno in catasto al fgl. n. 65, part. n. 95.
- Atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili, trascritto il 20/12/1989 reg. part. 12033 reg. gen. 13350 - terreno in catasto al fgl. n. 65, part. n. 95, abitazione in corso di accatastamento.
- Atto giudiziario – decreto di sequestro conservativo trascritto il 05/08/1992 reg. part. 5509, reg. gen. 6448 - terreno in catasto al fgl. n. 65, part. n. 95, abitazione in corso di accatastamento.
- Atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento trascritta il 25/02/1994 reg. part. 1709, reg. gen. 1941 – terreno in catasto al fgl. n. 65, part. n. 95, abitazione in corso di accatastamento.
- Atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento trascritta il 13/02/1996 reg. part. 1090, reg. gen. 1214 – terreno in catasto al fgl. n. 65, part. n. 95, abitazione in corso di accatastamento.
- Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia del mutuo trascritta il 21/06/2002 reg. part. 303, reg. gen. 4642 - terreno in catasto al fgl. n. 65, part. n. 95, abitazione in catasto fabbricati al fgl. 65, part. 323;
- Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia del mutuo trascritta il 28/06/2007 reg. part. 1223, reg. gen. 7185 - terreno in catasto al fgl. n. 65, part. n. 95, abitazione in catasto fabbricati al fgl. 65, part. 323.
- Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia del mutuo trascritta il 04/05/2022 reg. part. 183, reg. gen. 3072 - terreno in catasto al fgl. n. 65, part. n. 95, abitazione in catasto fabbricati al fgl. 65, part. 323;
- Atto esecutivo o cautelate – verbale di pignoramento immobili trascritto il 21/11/2023 reg. part. n. 7687, reg. gen. 8826 - terreno in catasto al fgl. n. 65, part. n. 95, abitazione in catasto fabbricati al fgl. 65, part. 323.



Quesito 6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

qualora si tratti di immobile in condominio, richiedere all'amministrazione condominiale informazioni:

- sui millesimi dell'unità,
 - sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato e su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,
 - sulla posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.),
 - sull'esistenza e sull'andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio,
 - su eventuali problematiche strutturali,
- acquisendo copia del regolamento condominiale e delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti se presenti.*

L'immobile oggetto di procedura esecutiva, come descritto in risposta ai quesiti n. 1 e n. 2, non fa parte di un condominio, ma è una casa di campagna singola.

Quesito 7 - VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune (qualora si tratti di pignoramento di terreni previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa):

- e) *la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, segnalando eventuali difformità urbanistiche, nonché ogni difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale o i titoli abilitativi edilizi, segnalando altresì, anche ove non trascritti nei registri immobiliari, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, oltre all'eventuale presenza di fasce di rispetto per la presenza di aeroporti, cimiteri, corsi d'acqua, ferrovie e altre infrastrutture ecc. e vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004;*
 - f) *l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stabile;*
 - g) *eventuali vincoli tesi ad espropriazione;*
 - h) *solo se pertinente: potenzialità edificatorie del bene, indici di edificabilità e cessioni di cubatura;*
- in caso di opere parzialmente abusive a verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, i costi per la demolizione della parte abusiva i costi per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni;*
- in caso di presenza di istanze di condono ad indicare 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;

- ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, a verificare se sussistano le condizioni di cui all'art. 40 sesto comma L. 47/1985, dall'art. 39 della L. 724/94 o dell'art. 32 bis DL 269/2003, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria,

- in caso di opere totalmente abusive a verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, individuare il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, i costi per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi;

La destinazione urbanistica dell'area oggetto del pignoramento sulla quale insiste il fabbricato destinato ad abitazione, è E – zona agricola, vds. CDU (certificato di destinazione urbanistica) – (All. F);

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Piazza Armerina, territorio su cui ricade l'immobile oggetto di procedura esecutiva, è emerso che l'immobile è stato realizzato senza il titolo urbanistico nell'anno 1977, ma che in data 09/09/1980 _____, presentavano istanza di condono edilizio al Comune di Piazza Armerina ai sensi della L.R. n. 7 del 29/02/1980.

Inoltre, dall'esame della documentazione in atti nella pratica, è emerso che la Concessione Edilizia in sanatoria richiesta non è mai stata rilasciata, ma che è presente in atti una nota comunale – prot. rif. 17170 del 29/02/2008, nella quale, su richiesta di riesame della pratica da parte del CTU Arch. Francesco Guidi, si riscontrava che ai fini del rilascio occorreva produrre una serie di documenti e versamenti di oblazione, oneri concessori e diritti di segreteria.

Tale nota manifestava la volontà da parte del Comune di Piazza Armerina, di voler rilasciare il titolo edilizio in sanatoria nonostante la successiva norma sul condono edilizio, L.47/85 come recepita nella Regione Sicilia con la L.R. n. 37/85, prevedesse all'art. 26 che sostituisce l'art. 35 della L. 47/85, di integrare entro i termini stabiliti, lett. "e" – *documentazione o dichiarazione sostitutiva dalla quale risulti di avere avviato le procedure di accatastamento ...;* lett. "f" *un atto notorio o dichiarazione sostitutiva del richiedente che attesti l'epoca della realizzazione delle opere manifestando in tal modo volontà di aderire al nuovo condono edilizio.*

Pertanto, tenuto conto che il Comune di Piazza Armerina non ha mai proceduto all'avvio del procedimento di diniego della pratica, ma ha richiesto integrazioni documentali come già sopra rappresentato, al fine del rilascio del titolo edilizio occorre procedere ad inoltrare la documentazione richiesta con la nota comunale del 29/02/2008 e le somme dovute all'oblazione e agli oneri concessori rivalutate alla data del 30/04/2024:



- somme dovute per oblazione € 3.528,38
- oneri concessori € 125,72
- diritti segreteria € 516,00
- diritti istruttoria € 50,00
- n. 4 marche da bollo da € 16,00

per quantificare le somme occorrenti per il rilascio del titolo occorre quantificare le spese tecniche per la produzione della documentazione richiesta in circa € 3.500,00, pertanto si avrà una somma complessiva pari a:

$$€ 3.528,38 + 125,72 + 516,00 + 64,00 + 3.500,00 = € 7.734,10$$

Dall'esame degli atti presenti nella pratica edilizia, non si è riscontrata la presenza del certificato di abitabilità/agibilità, nè del certificato di idoneità statica (All. F).

Per una completa disamina sulla questione riguardante la sanabilità dell'immobile, si rappresenta che qualora il Comune non dovesse rilasciare il titolo in sanatoria, ipotesi abbastanza remota per come accertato dallo scrivente presso gli uffici comunali, vi sarebbe altresì la possibilità di invocare l'art. 40 della L. 47/ 1985.

Quesito 8 – CONSISTENZA

procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale e i coefficienti usati per la sua determinazione.

L'immobile in procedura presenta una superficie al lordo, identificata quale superficie di vendita pari a mq 126, come indicato nella stessa visura catastale (All. D).

Quesito 9 - STIMA

f) indicare criterio di stima, fonti d'informazione e parametri utilizzati;

g) indicare il più probabile valore di mercato del diritto pignorato, specificandone superficie commerciale, valore al metro quadrato e valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima quali:

- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

- decurtazioni relative a:

- *spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,*
- *bonifiche da eventuali rifiuti,*
- *stato d'uso e di manutenzione (ove non se ne sia già tenuto conto nella*



- *determinazione del prezzo al metro quadro),*
 - *eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.*
 - *vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,*
- h) in caso di opere totalmente abusive, la cui sanatoria non sia possibile o troppo onerosa, a determinare il valore del bene pignorato, decurtando dal valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione integralmente abusiva, i costi per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e della suddetta riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;*
- i) nel caso l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura indicarne sia il valore da libero, sia quello da occupato*
- j) anche nel caso in cui il bene sia pignorato solo pro quota dovrà indicarsi il valore complessivo del bene con le medesime decurtazioni sopra indicate, facendo in questo caso particolare attenzione ad avvicinarsi al valore di mercato e, senza operare alcuna decurtazione ulteriore per il fatto che trattasi di quota, indicare il valore della sola quota pignorata in proporzione alla percentuale oggetto di pignoramento.*

Per procedere alla valutazione degli immobili, si indica di seguito, la scelta del criterio di stima ed i riferimenti di partenza utilizzati per la zona interessata.

a) Scelta del criterio di stima

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore degli immobili, si ritiene opportuno procedere alla valutazione utilizzando il *metodo sintetico di confronto*.

Il procedimento di stima per confronto è il processo logico-estimativo che si basa sulla comparazione del bene in oggetto con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di paragone, i valori di compravendite nella zona di immobili simili, confrontati con l'unità di consistenza (metro quadrato di superficie coperta).

Immobile oggetto di pignoramento

Immobile in catasto al foglio n. 65 part. 323 cat. A/3 vani 4,5 c.da Camitrice (vds. estratto di mappa allegato) e terreno annesso censito in catasto al foglio n. 65, part. n. 95 avente una superficie di mq 3.023 intestato a _____ nato a _____ il _____ e deceduto a _____ il _____ ed a _____ nata a _____ il _____ e residente a _____ via _____ n. _____. Il bene ad oggi risulta in capo alla sig. _____ ed alla _____

Per detto immobile, insistendo in un'area a destinazione agricola, non sono presenti i valori OMI da parte dell'Agenzia dell'Entrate, pertanto si procederà alla sua valutazione, prendendo in esame la sua ubicazione, il suo valore, le sue dimensioni, lo stato di fatto.



Detto immobile potrà essere appetibile esclusivamente come casa di campagna nella considerazione che non si trova abbastanza distante dal paese.

Nella valutazione finale, tenendo conto di quanto descritto, per immobile simile, case di campagna, tenuto conto che trattasi di un immobile da ristrutturare attraverso di interventi di manutenzione straordinaria riguardanti tutti quelli necessari per rendere agibile il bene, sia pur definito nella sua struttura, in base a quanto riscontrato nella compravendita di immobili nella zona, sottratti di tutti quegli elementi necessari per considerarli simili per caratteristiche a quello interessato e tenuto conto del vigente mercato immobiliare in zona, considerato altresì il terreno di pertinenza pari a mq 3.023, si è preso quale parametro, un valore al mq di superficie pari ad € 300,00 (trecento/00).

Dalla descrizione delle caratteristiche delle proprietà, sulla base delle certificazioni catastali acquisite e dal sopralluogo effettuato durante le operazioni peritali, dalla applicazione del metodo sintetico di confronto, si è provveduto alla seguente valutazione dell'immobile oggetto del pignoramento.

Immobile con destinazione civile abitazione compreso di terreno sito in c.da Camitrice nel territorio del Comune di Piazza Armerina, in catasto al foglio n. 65 part. n. 323 cat. A/3, vani 4,5 di mq 126 (superficie al lordo) compreso di terreno pertinenziale di mq 3.023, part. n. 95 del foglio n. 65.

Prezzo stimato del bene: € 300,00/mq

Mq 126 x 300,00 = € 37.800,00

Dal costo di stima occorre aggiungere i costi necessari alla definizione del condono edilizio, quantificati in € 7.734,10, per una somma complessiva di € 45.534,10.

Quesito 10 - CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

in caso di immobile locato con contratto opponibile alla procedura esprimere parere sulla congruità del canone e, in caso di incongruità, indicare quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione;

L'immobile in esame non è locato e come già ribadito ed evidenziato nella documentazione fotografica allegata (All. E), si trova in uno stato di abbandono.

Quesito n. 11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

d) in caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità;

e) per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con



conguaglio;

f) segnalare l'eventuale possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

– che andrà formato predisponendo per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti -

ALLEGHI alla relazione di stima, dando a ciascun allegato un nome che consenta di individuarne agevolmente il contenuto (non una mera numerazione all.1 all. 2 ecc.):

8) la planimetria catastale e le altre planimetrie eventualmente acquisite

9) il titolo di provenienza, anche in copia semplice

10) fotografie dell'immobile dall'esterno e dall'interno, avendo cura di non ritrarre persone nemmeno se presenti su fotografie esposte nell'immobile

11) documentazione edilizia reperita

12) informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione in essere

13) copia privacy dell'elaborato di stima, che non contenga i dati personali degli esecutati riprendendo la bozza in formato word dell'elaborato di stima, togliendo ogni riferimento agli esecutati e convertendolo solo successivamente in formato pdf: i dati da eliminare sono tutti i dati anagrafici di persone fisiche e giuridiche, ivi compresi i precedenti proprietari degli immobili

14) altri documenti ritenuti necessari reperiti ed utilizzati ai fini delle indagini demandate.

L'immobile, essendo una casa singola con una superficie di mq 126, non risulta divisibile.

Nel pignoramento oggetto della presente, poiché non vi sono quote indivise, non si procede alla quantificazione delle stesse.

Conclusioni

Dalla descrizione delle caratteristiche delle proprietà, sulla base dei dati e della documentazione acquisita e dal sopralluogo effettuato durante le operazioni peritali, si è provveduto alla seguente valutazione degli immobili.

Immobile con destinazione civile abitazione compreso di terreno sito in c.da Camitrice nel territorio del Comune di Piazza Armerina, in catasto al foglio n. 65 part. n. 323 cat. A/3, vani 4,5 di mq 126 (superficie al lordo) compreso di terreno pertinenziale di mq 3.023, part. n. 95 del foglio n. 65.

Prezzo stimato del bene: € 300,00/mq

Mq 126 x 300,00 = € 37.800,00



Dal costo di stima occorre aggiungere i costi necessari alla definizione del condono edilizio, quantificati in € 7.734,10, per una somma complessiva di € 45.534,10.

Inoltre, al fine dell'eventuale vendita del bene oggetto di pignoramento, tutta la documentazione acquisita con la presente consulenza e depositata con l'atto di pignoramento e con l'istanza di vendita, risulta completa, visura catastale, planimetria catastale, estratto di mappa catastale, CDU, APE, ecc.

Con la redazione della presente relazione e la determinazione del valore degli immobili oggetto del pignoramento, il sottoscritto C.T.U. ritiene di avere asseverato al mandato ricevuto e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

La presente relazione estimativa si compone di n. 17 pagine e della diciottesima sino alla sottoscrizione, nonché di n. 9 allegati.

Documentazione allegata:

All. A – scheda riepilogativa di stima

All. B – verbali di sopralluogo

All. C – inquadramento territoriale ove risulta ubicato il bene

All. D – visure e planimetria catastale

All. E – documentazione fotografica

All. F – atti amministrativi – istanza condono edilizio ecc. - CDU

All. G – APE

All. H – atto di provenienza

All. I – copia privacy dell'elaborato di stima

Piazza Armerina, 07/05/2024

Il C.T.U.

Arch. Giuseppe Di Vincenzo



RIEPILOGO VALUTAZIONE BENI IN ESECUZIONE IMMOBILIARE

Immobile con destinazione civile abitazione compreso di terreno sito in c.da Camitrice nel territorio del Comune di Piazza Armerina, in catasto al foglio n. 65 part. n. 323 cat. A/3, vani 4,5 di mq 126 (superficie al lordo) compreso di terreno pertinenziale di mq 3.023, part. n. 95 del foglio n. 65.

Prezzo stimato del bene: € 300,00/mq

mq 126 x € 300,00 = € 37.800,00

Dal costo di stima occorre aggiungere i costi necessari alla definizione del condono edilizio, quantificati in € 7.734,10, per una somma complessiva di € 45.534,10.

