

TRIBUNALE DI ENNA

RELAZIONE

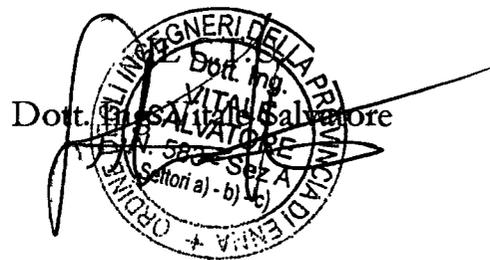
DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 33/19 R.G.Es.

Promossa da SIENA NPL 2018 S.r.l.

Contro Debitore Esecutato

Enna, li 10.02.2020



Depositato nella

Cancelleria del Tribunale oggi

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott. **Salvatore**

REBUNALE ENA

REUNION E

DI CONPUL NZA FCHICA D'ETI

PRO. ED. PAHLE LITA / IMMOG. D. I. E. M. 3331 R. G. 2.

PRO. ED. PAHLE LITA / IMMOG. D. I. E. M. 3331 R. G. 2.

PRO. ED. PAHLE LITA / IMMOG. D. I. E. M. 3331 R. G. 2.

PRO. ED. PAHLE LITA / IMMOG. D. I. E. M. 3331 R. G. 2.

PRO. ED. PAHLE LITA / IMMOG. D. I. E. M. 3331 R. G. 2.

TRIBUNALE DI ENNA

(Sezione Esecuzione Immobiliare)

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Evelia Domenica Tricani

Consulenza Tecnica d' Ufficio - Proc. Esecutiva Immobiliare n. 33/19 R.G.Es.

Promossa da SIENA NPL 2018 S.r.l. contro Debitore Esecutato + 1

PREMESSA

Con decreto del 17 giugno 2019 dell'Ufficio Unico del Tribunale di Enna, il G.E. Dott.ssa Evelia Domenica Tricani ha nominato esperto, per la stima di beni pignorati, il sottoscritto ing. Salvatore Vitale, iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n° 583, sez. A, settori a-b-c, ed ha convocato dinanzi a sé l'esperto, per il conferimento dell'incarico di stima, improrogabilmente entro giorno 3 luglio 2019.

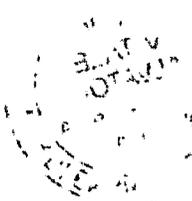
In data 25 giugno 2019, il sottoscritto si presenta per il conferimento dell'incarico ed il G.E. sottopone allo scrivente i quesiti di rito che di seguito vengono elencati:

- a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- c) *accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d) *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*



THE NATIONAL

(Text not clearly legible)



- e) accerti se i beni immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni 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 dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica-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 accessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- i) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e la località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superfici, destinazione d'uso, numeri di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);
- k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento, oltre che del costo dell'eventuale sanatoria;
- l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione



10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

del Giudice;

- m) alleghi 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;*
- n) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell' IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;*
- p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.*
- 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 della classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche ed integrazioni;*
- r) riferisca sull'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, del corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- s) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli prima indicati.*



The first part of the paper discusses the importance of the study and the objectives of the research. It highlights the need for a comprehensive understanding of the subject matter and the role of the researcher in this process. The second part of the paper focuses on the methodology used in the study, detailing the data collection methods and the analytical techniques employed. This section is crucial for ensuring the reliability and validity of the research findings.

(a) The first part of the paper discusses the importance of the study and the objectives of the research. It highlights the need for a comprehensive understanding of the subject matter and the role of the researcher in this process. The second part of the paper focuses on the methodology used in the study, detailing the data collection methods and the analytical techniques employed. This section is crucial for ensuring the reliability and validity of the research findings.

(b) The first part of the paper discusses the importance of the study and the objectives of the research. It highlights the need for a comprehensive understanding of the subject matter and the role of the researcher in this process. The second part of the paper focuses on the methodology used in the study, detailing the data collection methods and the analytical techniques employed. This section is crucial for ensuring the reliability and validity of the research findings.

(c) The first part of the paper discusses the importance of the study and the objectives of the research. It highlights the need for a comprehensive understanding of the subject matter and the role of the researcher in this process. The second part of the paper focuses on the methodology used in the study, detailing the data collection methods and the analytical techniques employed. This section is crucial for ensuring the reliability and validity of the research findings.

(d) The first part of the paper discusses the importance of the study and the objectives of the research. It highlights the need for a comprehensive understanding of the subject matter and the role of the researcher in this process. The second part of the paper focuses on the methodology used in the study, detailing the data collection methods and the analytical techniques employed. This section is crucial for ensuring the reliability and validity of the research findings.

(e) The first part of the paper discusses the importance of the study and the objectives of the research. It highlights the need for a comprehensive understanding of the subject matter and the role of the researcher in this process. The second part of the paper focuses on the methodology used in the study, detailing the data collection methods and the analytical techniques employed. This section is crucial for ensuring the reliability and validity of the research findings.

Accettato l'incarico, il sottoscritto prende visione del fascicolo di parte procedendo alla riproduzione fotostatica degli atti utili all'espletamento dell'incarico conferitogli.

Dopo aver effettuato un'attenta disamina degli atti processuali ed essersi provvisto della visura e planimetria catastale del fabbricato oggetto di stima, ritirate presso l'Agenzia delle Entrate di Enna, il sottoscritto ha effettuato opportuno sopralluogo, avvertendo le parti nei modi e nelle forme di legge, per rilevare tutti gli elementi tecnico – economici necessari all'espletamento dell'incarico.

Durante il relativi sopralluogo è stato redatto apposito verbale che viene allegato alla presente.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali di rito sono regolarmente iniziate con l'analisi dei documenti contenuti nel fascicolo. Successivamente si è provveduto a ritirare, presso l'Agenzia del Territorio di Enna, il foglio 19 del Comune di Villarosa in formato digitale, le planimetrie e visure catastali degli immobile oggetto di stima e le trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli.

Dopo aver esaminato in dettaglio i vari documenti, il sottoscritto in data 26 luglio 2019 alle ore 10:30 si è recato presso la proprietà del debitore esecutato (via Casale nn. 51/53 (non nn. 55 e 55bis come indicato nella visura catastale) ed alla via Fabio n. 55 (oggi via Carlo Goldoni n. 24) dove era stato fissato l'appuntamento con le parti, nei modi e nelle forme di legge, per iniziare le operazioni peritali insieme al Perito Agrario Santino Ilardo, collaboratore del CTU. All'appuntamento non si sono presentate le parti e dopo aver atteso fino alle ore 11.30, il sottoscritto decide di rinviare il sopralluogo a data da fissare.

Alle ore 12.30, il sottoscritto riceve una telefonata da parte della signora Beccaria Maria Angela, coniuge del debitore esecutato, e per le vie brevi decide di rifissare il sopralluogo alle ore 15.30 dello stesso giorno. A tale ora, il sottoscritto CTU insieme al proprio collaboratore, perito agrario Ilardo Santo,



... the ... of ...

... the ... of ...

STATEMENT OF THE ...

... the ... of ...

proceduto ad una attenta ricognizione dello stato dei luoghi rilevando elementi utili all'espletamento dell'incarico. Inoltre, al fine di rispondere in maniera esaustiva ai quesiti indicati nel verbale di conferimento dell'incarico di stima, è stata effettuata un'ampia rappresentazione fotografica dello stato dei luoghi e un attento rilievo di tutti gli ambienti per poter avere quanto più elementi al fine dell'espletamento dell'incarico ricevuto.

Le operazioni del sopralluogo sono state ultimate alle ore 17:00 dello stesso giorno 26 luglio 2019.

RISPOSTE AI 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.

Il bene pignorato è costituito da un tre immobili ricadente nel territorio del comune di Villarosa, censite al N.C.E.U. al foglio 19 particella 2306 sub 1-3-5.

Tale fabbricato è stato costruito in data antecedente al 1967 ed è prospiciente sia alla via Casale che alla via Fabio (oggi via Goldoni).

Il fabbricato ha una struttura portante in murature e si sviluppa su tre elevazioni.

- **Locale abitazione**, foglio 19 particelle 2306 sub 1, categoria A/5, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 42,00 mq, rendita € 21,69 con ingresso da via Fabio n. 24.
- **Locale abitazione**, foglio 19 particelle 2306 sub 3, categoria A/5, classe 3, consistenza 1 vani, rendita € 17,04 con ingresso da via Fabio (oggi via Goldoni).



- **Locale abitazione**, foglio 19 particelle 2306 sub 5, categoria A/5, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale 83,00 mq, rendita € 51,13 con ingresso da via Casale nn. 51-53.

Da sopralluogo effettuato si è potuto constatare che l'intera superficie risulta pavimentata con piastrelle di ceramica, mentre la parete della cucina e quelle del bagno risultano anche rivestire con la maiolica. In tutta l'unità abitativa è stato realizzato l'impianto elettrico sotto traccia con la presenza in ogni ambiente di prese di corrente, interruttori, placche e plafoniere. L'impianto idrico è completo di tubazioni sotto traccia e sanitari e rubinetteria risultano installati. E' presente l'impianto di riscaldamento a termosifoni. I soffitti e le pareti sono rifiniti e scialbati con ducotone colorato. Risultano installati tutti gli infissi esterni in alluminio anodizzato di colore bianco e quelli interni in legno tamburato. Il portone di ingresso all'immobile è in legno su via Casale e in alluminio anodizzato su via Fabio (oggi via Goldoni). Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata.

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.

Tutti i beni risultano totalmente intestati al debitore esecutato ed alla propria coniuge, per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.

Per quanto riferito dalla coniuge in sede di sopralluogo, la stessa con il debitore esecutato non abitato insieme da diversi anni.

Quesito c)

Accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Da una visura (già agli atti del fascicolo, n. 9754 anno 2019) presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna non risultano, ai sensi dell'art. 561



c.p.c. per il periodo 06/05/1999 al 06/05/2019, trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento

Quesito d)

Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante.

Tramite la documentazione presente nel fascicolo e da quella richiesta all'Agenzia delle Entrate di Enna è stato possibile procedere alla redazione della CTU per la stima dell'immobile pignorato.

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 di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

La situazione reale corrisponde alla situazione riscontrata in sede di sopralluogo; l'unica lieve modifica sta nel fatto che in planimetria catastale l'indicazione del ripostiglio risulta diversa rispetto alla sua ubicazione nella realtà; dove in planimetria catastale risulta indicata il ripostiglio, in realtà vi è il bagno.

Le planimetrie catastali vengono allegare alla presente. A parere del sottoscritto, per tale variazione, non comportando modifiche interne che interessino pareti divisorie ed aperture, non è necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.



1870

1870

... ..
... ..
... ..
... ..
... ..

1870

... ..
... ..
... ..
... ..

... ..
... ..
... ..
... ..
... ..
... ..
... ..
... ..
... ..

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.

Sui beni pignorati gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli già menzionate al quesito c).

Quesito g)

Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

Dall'esame degli strumenti urbanistici del Comune di Villarosa risulta che il fabbricato oggetto di stima ricade in zona B del P.R.G. del comune di Villarosa, la quale comprende le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate.

Quesito h)

Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica-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 accessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie.

Il fabbricato risulta in regola con la vigenti norme in materia urbanistico - edilizia ed è stato costruito in data antecedente al 1967, anno in cui ancora non necessitava la licenza edilizia.



Quinto

Accanto ad altri due stati, in cui il sistema si trova in un
condizione di equilibrio stabile, il sistema si trova in un
condizione di equilibrio instabile. In questa condizione il sistema
non può rimanere in equilibrio e si muove verso uno dei due
stati di equilibrio stabile.

Quinto

In tutti i casi, l'evoluzione del sistema è governata dalla
dinamica del sistema. La dinamica del sistema è governata dalla
dinamica del sistema. In tutti i casi, l'evoluzione del sistema è
governata dalla dinamica del sistema. In tutti i casi, l'evoluzione
del sistema è governata dalla dinamica del sistema.

Quinto

Accanto ai due stati di equilibrio stabile, il sistema si trova in un
condizione di equilibrio instabile. In questa condizione il sistema
non può rimanere in equilibrio e si muove verso uno dei due
stati di equilibrio stabile. In tutti i casi, l'evoluzione del sistema
è governata dalla dinamica del sistema. In tutti i casi, l'evoluzione
del sistema è governata dalla dinamica del sistema. In tutti i casi,
l'evoluzione del sistema è governata dalla dinamica del sistema.

Quesito i)

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

Il bene pignorato risulta occupato dalla coniuge del debitore esecutato.

Quesito j)

Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e la località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superfici, destinazione d'uso, numeri 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.).

Le unità immobiliari ricadenti nel territorio del comune di Villarosa risultano censita al foglio 19 – particella 2306 - subalterni 1-3-5.

Appartiene ad un fabbricato con struttura portante in muratura, adibito ad abitazione, con ingresso autonomo sia da via Casale che da via Fabio (oggi via Goldoni).

Il fabbricato si sviluppa su tre elevazioni e l'immobile di nostro interesse è ubicato al piano terra, in particolare:

- **Locale abitazione**, foglio 19 particelle 2306 sub 1, categoria A/5, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 42,00 mq, rendita € 21,69 con ingresso da via Fabio (oggi via Goldoni).



- **Locale abitazione**, foglio 19 particelle 2306 sub 3, categoria A/5, classe 3, consistenza 1 vani, rendita € 17,04 con ingresso da via Casale nn. 51-53.
- **Locale abitazione**, foglio 19 particelle 2306 sub 5, categoria A/5, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale 83,00 mq, rendita € 51,13 con ingresso da via Casale nn. 51-53.

Da sopralluogo effettuato si è potuto constatare che l'intera superficie risulta pavimentata con piastrelle di ceramica, mentre la parete della cucina e quelle del bagno risultano anche rivestire con la maiolica. In tutta l'unità abitativa è stato realizzato l'impianto elettrico sotto traccia con la presenza in ogni ambiente di prese di corrente, interruttori, placche e plafoniere. Gli impianti idrici sono completi di tubazioni sotto traccia e sanitari e rubinetteria risultano installati. E' presente l'impianto di riscaldamento a termosifoni. I soffitti e le pareti sono rifiniti e scialbati con ducotone colorato. Risultano installati tutti gli infissi esterni in alluminio anodizzato di colore bianco e quelli interni in legno tamburato. Il portone di ingresso all'immobile è in legno su via Casale e in alluminio anodizzato su via Fabio (oggi via Goldoni). Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata.

I vari piani sono collegati da una scala interna rivestita utilizzando marmo bianco (foto n. 11).

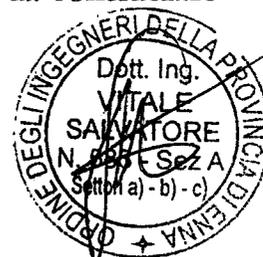
L'intero fabbricato è stato realizzato in muratura e successivamente intonacata internamente, mentre esternamente è stato lasciato grezzo. (foto nn. 1-2).

Gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato (foto nn 8-9).

Tramite portone in legno si accede alla scala che permette di indirizzarsi ai vari piani; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato (foto nn. 1-2).

Nelle unità immobiliari è stato realizzato l'impianto elettrico sottotraccia.

Lo stato di conservazione e di manutenzione è da considerarsi in discrete condizioni in ordine alle pavimentazioni, agli infissi, ai sanitari ma è da considerare



... of the
... ..

... ..
... ..

... ..
... ..

... ..
... ..

... ..
... ..

... ..
... ..

... ..
... ..

... ..
... ..

... ..
... ..

che la facciata esterna è completamente grezza e in alcuni parti di muri interni sono risultati umidi a causa di infiltrazioni di acqua piovana.

Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.

Il tutto come meglio e più dettagliatamente rappresentato nella planimetria e nella documentazione fotografica.

Quesito 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, oltre che del costo dell'eventuale sanatoria.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI E

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, il sottoscritto ritiene opportuno utilizzare il criterio della "*Stima sintetica-comparativa*", basato sul confronto con valori di beni immobili disponibili sul mercato ovvero oggetto di recenti contrattazioni di mercato, ubicati nella stessa zona, con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ricercando i più probabili valori attribuibili ai beni in oggetto da ordinari venditori e potenziali acquirenti eccezionalmente interessati all'acquisizione del bene.

Si è poi tenuto conto, oltre che della caratteristiche ordinarie dei beni, anche di requisiti specifici mediante l'applicazione di coefficienti correttivi, negativi o positivi, dovuti all'ubicazione del quartiere ed alla qualità di vita, alla distanza dal centro, alle strade in relazione agli spostamenti e alla fruizione delle pubbliche attrezzature, scuole, uffici, negozi, alla facilità del percorso a piedi, alle condizioni climatiche e ambientali, alla superficie utile, alle dimensioni dei locali adibiti o da adibire ad uso commerciale, professionale o abitativo, al grado di rifinitura e stato



Il primo punto che si deve considerare è quello della
definizione stessa di "scelta". Secondo il senso comune,
una scelta è un atto di volontà che si manifesta
in un determinato momento e in un determinato luogo.
Tuttavia, questa definizione è molto vaga e non
permette di distinguere tra scelte diverse.

QUESTIONI

Per prima cosa si deve chiedersi se il valore di una
scelta sia determinato solo dal momento e dal luogo
in cui si manifesta, o se sia influenzato anche
da altri fattori, come ad esempio le circostanze
personali e sociali dell'individuo.

LA SCELTA DI UN'AZIONE E IL VALORE DI UN'AZIONE

La scelta di un'azione è un atto di volontà che si
manifesta in un determinato momento e in un
determinato luogo. Tuttavia, il valore di una
scelta non è determinato solo dal momento e dal
luogo in cui si manifesta, ma anche dalle
circostanze personali e sociali dell'individuo.
Inoltre, il valore di una scelta può variare
nel tempo e nello spazio. Ad esempio, una
scelta che è considerata buona in un certo
momento e in un certo luogo, può essere
considerata cattiva in un altro momento e in
un altro luogo. Questo perché il valore di una
scelta dipende dalle circostanze che la
circondano. Pertanto, non è possibile
determinare il valore di una scelta in modo
assoluto, ma solo in relazione alle
circostanze che la riguardano.

di manutenzione, all'esposizione, vedute e luminosità, all'altezza dei piani, al rapporto col vicinato, eventuali servitù e, non ultimo, anche alla situazione attuale del settore immobiliare.

Viene così individuato un prezzo equo unitario per le unità immobiliari che, moltiplicato per la relativa superficie, ne fornisce il più probabile valore di mercato.

Per le varie unità immobiliari essendo collegate fra loro da una scala interna e non essendo frazionabili si presenta la necessità di valutarle nella loro interezza non potendo essere vendute singolarmente.

Al fine di pervenire ad un giudizio di stima che fornisca il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare pignorata, il sottoscritto ha effettuato un'attenta analisi di mercato di beni similari (stima comparativa) ed ha anche consultato vari agenti immobiliari della zona ed è pervenuto nelle determinazioni sotto indicate.

Il più probabile valore di mercato determinato col criterio di stima adottato, viene assunto pari al valore commerciale del bene oggetto della stima. Ad esso si dovrebbe applicare un fattore riduttivo del 10% per tenere conto di una maggiore difficoltà nella vendita dei beni sia per il periodo storico, sia per l'esposizione stessa del fabbricato e per la sua ubicazione in zona periferica.

1. Unità immobiliari - destinazione d'uso civile abitazione - superficie utile mq 125,00 - foglio 19 particelle 2306 sub 1-3-5.

- Valore commerciale: mq 125,00 · €/mq 350,00 = € 43.750,00
(euro quarantatresettecentocinquantamila/00)
- Valore stimato: € 43.750,00 x 0,10 = € 39.375,00
(euro trentanovetrecentosettantacinquemila/00)



... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

...

Quesito l)

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

Essendo, il bene oggetto di stima, costituito da una unità immobiliare urbana insistente sulla particella 2306 del foglio 19 del Comune di Villarosa e, tenuto conto che possiede un'unica destinazione d'uso, è possibile procedere alla vendita in un unico lotto.

Quesito m)

Alleghi 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.

In sede di sopralluogo è stata effettuata un'attenta e dettagliata rappresentazione fotografica di tutti gli ambienti facenti parte dell' unità immobiliare, nonché delle relative zone limitrofe.

Le fotografie relative al bene pignorato sono allegate alla presente relazione, in formato cartaceo ed in formato digitale.

Quesito 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.



Il bene risulta unico ma in comproprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni, tra il debitore esecutato e la propria coniuge [REDACTED]

Quesito 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 abitazioni di lusso.

I beni oggetto di stima non sono soggetti ad IVA .

Quesito p)

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano essere corretti.

Quesito 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 della classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche ed integrazioni;



... di un unico ...
... di un unico ...

Quinto

... di un unico ...
... di un unico ...
... di un unico ...

... di un unico ...

... di un unico ...

Quinto

... di un unico ...
... di un unico ...

... di un unico ...

Quinto

... di un unico ...
... di un unico ...

... di un unico ...

A seguito del rilievo in loco, del calcolo termico si allega alla presente l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) redatto per la singola unità immobiliare, relativo a tutti gli ambienti dell'immobile, effettuato seguendo le linee guida del decreto legislativo del 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i.; da tale attestato (A.P.E.) l'indice di prestazione energetica dell'involucro e globale delle unità immobiliari risulta essere pari:

**1. Unità immobiliari - destinazione d'uso abitazione -
superficie utile mq 125,00 - foglio 19 particelle 2306 sub 1-3-5.**

- Indice di prestazione energetica: 489,60 kWh/m2 anno
- Classe energetica: G.

Quesito r)

Riferisca sull'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, del corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Le spese fisse di gestione possono essere così determinate per singola unità immobiliare:

**1. Unità immobiliari - destinazione d'uso abitazione -
superficie utile mq 125,00 - foglio 19 particelle 2306 sub 1-3-5.**

- ENEL: euro/anno 900,00
- Spese Idriche: euro/anno 500,00
- Manutenzione 1% del valore del fabbricato (€ 39.375,00)
pari circa a euro/anno 393,70.



Il presente documento è riservato ai soli fini di cui è stato autorizzato. È vietata espressamente la ristampa, l'uso non autorizzato o la divulgazione di questo documento. Per ulteriori informazioni, si prega di contattare il dipartimento di riferimento.

Il presente documento è riservato ai soli fini di cui è stato autorizzato. È vietata espressamente la ristampa, l'uso non autorizzato o la divulgazione di questo documento. Per ulteriori informazioni, si prega di contattare il dipartimento di riferimento.

(Continua)

Il presente documento è riservato ai soli fini di cui è stato autorizzato. È vietata espressamente la ristampa, l'uso non autorizzato o la divulgazione di questo documento. Per ulteriori informazioni, si prega di contattare il dipartimento di riferimento.

Il presente documento è riservato ai soli fini di cui è stato autorizzato. È vietata espressamente la ristampa, l'uso non autorizzato o la divulgazione di questo documento. Per ulteriori informazioni, si prega di contattare il dipartimento di riferimento.

Il presente documento è riservato ai soli fini di cui è stato autorizzato. È vietata espressamente la ristampa, l'uso non autorizzato o la divulgazione di questo documento. Per ulteriori informazioni, si prega di contattare il dipartimento di riferimento.

Il presente documento è riservato ai soli fini di cui è stato autorizzato. È vietata espressamente la ristampa, l'uso non autorizzato o la divulgazione di questo documento. Per ulteriori informazioni, si prega di contattare il dipartimento di riferimento.

Il presente documento è riservato ai soli fini di cui è stato autorizzato. È vietata espressamente la ristampa, l'uso non autorizzato o la divulgazione di questo documento. Per ulteriori informazioni, si prega di contattare il dipartimento di riferimento.

Quesito s)

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

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello, uso civico.

ALLEGATI

Della presente relazione peritale fanno parte integrante gli allegati sotto elencati:

- documentazione fotografica;
- estratto di mappa catastale;
- visure catastali;
- planimetrie catastali;
- attestato di prestazione energetica (A.P.E) con ricevuta di trasmissione alla Regione Siciliana;
- copia nomina, convocazione C.T.U., giuramento e quesiti;
- n. 1 verbale di sopralluogo.

Ritenendo di aver adempiuto il mandato ricevuto e ringraziandoLa per la fiducia accordatami, il sottoscritto C.T.U. resta a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi ulteriore chiarimento ed integrazione.

Enna, li 10.02.2020



The first part of the report is devoted to a description of the general situation in the country. It is followed by a detailed account of the work done during the year.

The second part of the report is devoted to a description of the work done during the year.

APPENDIX

The following tables give a summary of the work done during the year.

Table 1. Summary of the work done during the year.

Table 2. Summary of the work done during the year.

Table 3. Summary of the work done during the year.

Table 4. Summary of the work done during the year.

Table 5. Summary of the work done during the year.

Table 6. Summary of the work done during the year.

Table 7. Summary of the work done during the year.

Table 8. Summary of the work done during the year.

Table 9. Summary of the work done during the year.

Table 10. Summary of the work done during the year.

Table 11. Summary of the work done during the year.

Handwritten notes and signatures at the bottom left of the page.

Printed text at the bottom right of the page.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Immobile ad uso residenziale

Via Casale – Via Fabio – Comune di Villarosa

N.C.E.U: foglio 19 – particella 2306 – sub 1-3-5



*Foto n. 1 - Vista esterna –
Via Casale*



*Foto n. 2 - Vista esterna –
Via Fabio*



Foto n. 3 – Salone d'ingresso



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Immagine di riferimento
1 in scala - Via F.lli...
1/1 - 1/2 - 1/3 - 1/4 - 1/5 - 1/6 - 1/7 - 1/8 - 1/9 - 1/10 - 1/11 - 1/12 - 1/13 - 1/14 - 1/15 - 1/16 - 1/17 - 1/18 - 1/19 - 1/20 - 1/21 - 1/22 - 1/23 - 1/24 - 1/25 - 1/26 - 1/27 - 1/28 - 1/29 - 1/30 - 1/31 - 1/32 - 1/33 - 1/34 - 1/35 - 1/36 - 1/37 - 1/38 - 1/39 - 1/40 - 1/41 - 1/42 - 1/43 - 1/44 - 1/45 - 1/46 - 1/47 - 1/48 - 1/49 - 1/50 - 1/51 - 1/52 - 1/53 - 1/54 - 1/55 - 1/56 - 1/57 - 1/58 - 1/59 - 1/60 - 1/61 - 1/62 - 1/63 - 1/64 - 1/65 - 1/66 - 1/67 - 1/68 - 1/69 - 1/70 - 1/71 - 1/72 - 1/73 - 1/74 - 1/75 - 1/76 - 1/77 - 1/78 - 1/79 - 1/80 - 1/81 - 1/82 - 1/83 - 1/84 - 1/85 - 1/86 - 1/87 - 1/88 - 1/89 - 1/90 - 1/91 - 1/92 - 1/93 - 1/94 - 1/95 - 1/96 - 1/97 - 1/98 - 1/99 - 1/100

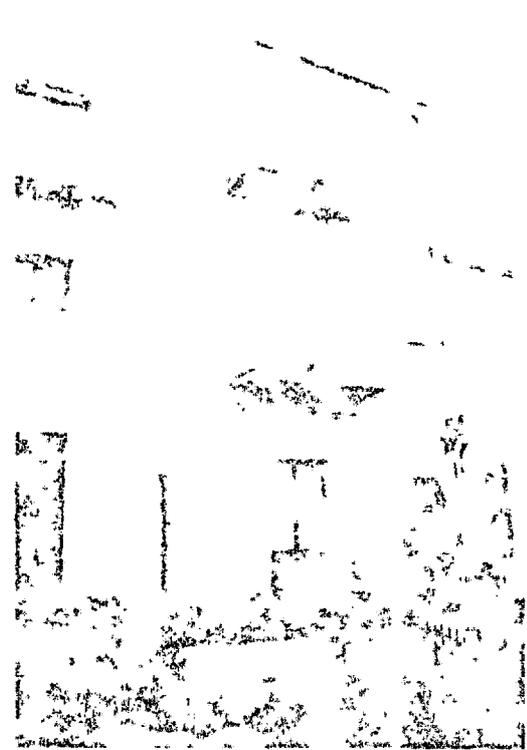
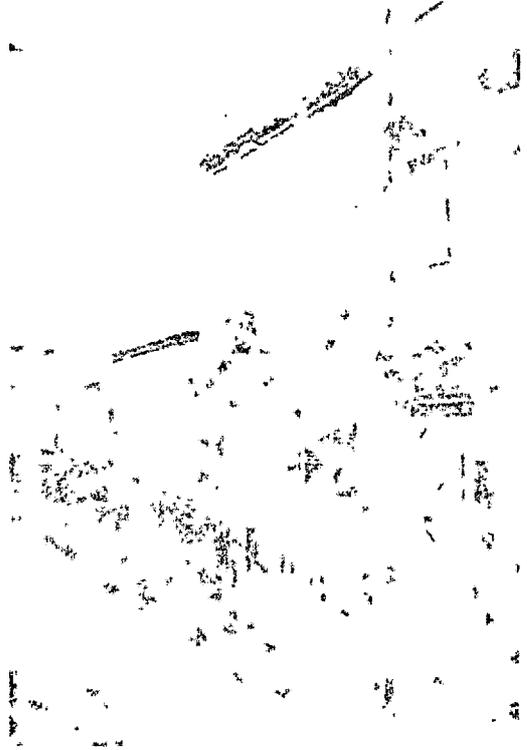


Foto n. 3 - Vista est - Via F.lli...

Foto n. 4 - Vista est - Via F.lli...

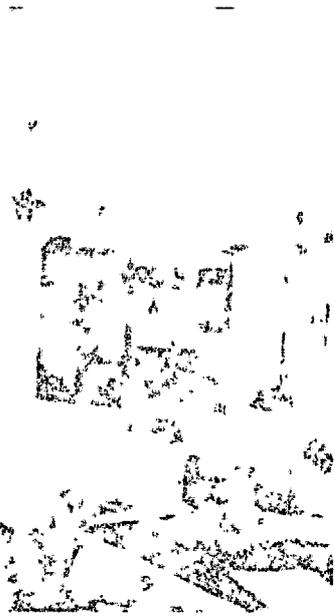
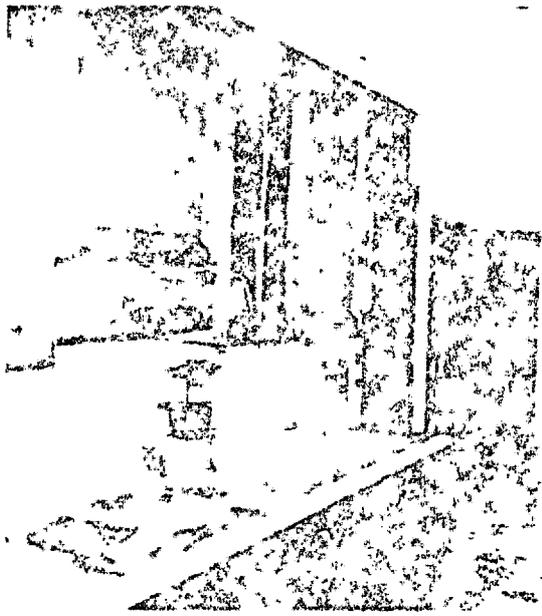


Foto n. 5 - Vista est - Via F.lli...

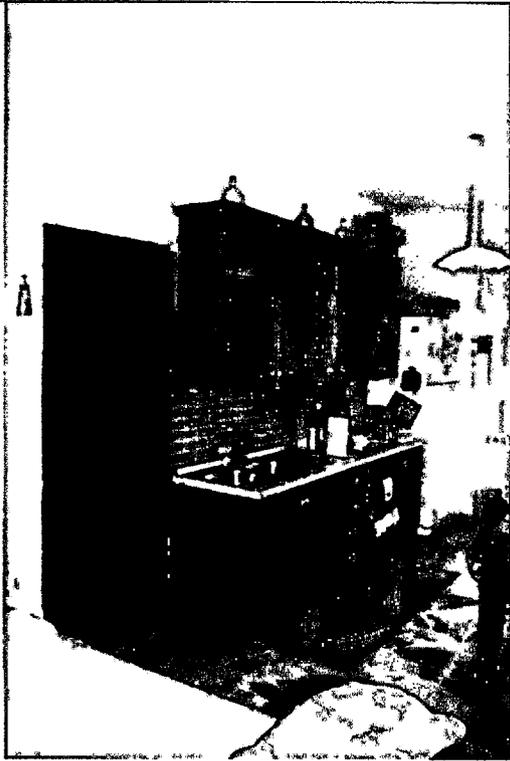


Foto n. 4



Foto n. 5



Foto n. 6





Foto n. 7



Foto n. 8



Foto n. 9





Form 1



Form 1



Foto n. 10



Foto n. 11



Foto n. 12

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI ANNO
Dott. ing.
VITALE
SALVATORE
N. 682 - Sez A
Settori (a) - (b) - (c)