

**TRIBUNALE DI ENNA**  
**(SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI)**  
-----  
**G.E.: Dott. NUNZIO NOTO**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Procedimento di Esecuzione Immobiliare**  
**n. 63/2015 riunito al n. 67/2015 - R.G. Es.**

**PROMOSSO DA:**  
**Credito Emiliano S.p.a.**

**contro**

\*\*\*\*\*

**Troina lì, 20 Giugno 2016**

**IL C.T.U.**

Firmato digitalmente da

*(dott. ing. Alfio Giachino)*

**ALFIO GIACHINO**

CN = GIACHINO ALFIO  
O = non presente  
T = INGEGNERE  
SerialNumber =  
IT:GCHLFA78L25C351M  
C = IT

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al n. **63/2015 riunito al n. 67/2015 - R.G. Es.**  
promosso da **Credito Emiliano S.p.a.** contro \*\*\*\*\*.

Ill.mo Signor **G.E. Dott. NUNZIO NOTO**

**TRIBUNALE DI ENNA**

### **PREMESSA**

La S.V.I., con decreto del 18/12/2015, nominava il sottoscritto Ing. Alfio Giachino, con studio in Troina alla Via G. Leopardi n. 12, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui all'oggetto, invitandomi a comparire dinnanzi al Cancelliere entro il 10/01/2016 per il giuramento di rito e l'accettazione dell'incarico di cui al sopra citato decreto contenente i seguenti quesiti:

- a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
- c) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni 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 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, indicandone il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- 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 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.);
- 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 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;
- 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;
- 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 del giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall'esperto, nel caso di pignoramento di edifici, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i.;
- r) riferisca sull'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali provvedimenti 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 se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivi da alcuno dei titoli prima indicati.

La S.V.I., nel concedere il termine di giorni 90 per il deposito della relazione, rinviò il prosieguo del procedimento all'udienza del 27/04/2016 e a seguito di accordata proroga al 22/06/2016.

Sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti ho redatto la presente relazione, divisa nei seguenti paragrafi:

1. Svolgimento delle operazioni di consulenza;
2. Risposte ai quesiti del mandato;
3. Conclusioni.

## **1 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Come descritto nell'allegato verbale di sopralluogo, *previ accordi telefonici che facevano seguito e prorogavano, per indisponibilità dei condebitori, le operazioni peritali stabilite per il 5/5/2016 con avviso a mezzo P.E.C. del 28/04/2016 diretta all'Avv. Fausto Curatolo - procuratore del creditore procedente e con raccomandate a/r dirette ai condebitori sig.ri \*\*\*\*\**, in data 19/05/2016 ho dato inizio alle operazioni di consulenza presso i luoghi di perizia siti in contrada "Scarante – Colla" di Piazza Armerina.

In quella data, alla presenza del condebitore sig. \*\*\*\*\* ho espletato le operazioni peritali consistite nell'esecuzione di rilievi fotografici e verifiche metriche e per queste ultime, insieme ad altre parti tecniche salienti ai fini della valutazione del bene, ho preso appunti su separato foglio per meglio poi esporli in relazione.

Successivamente ho, altresì, fatto richiesta al Comune di Piazza Armerina per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica dei terreni e per l'accesso agli atti attinenti le pratiche

edilizie relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, documentazione successivamente ritirata dopo ulteriori accessi presso l'UTC del Comune di Piazza Armerina in data 07/06/2016.

## 2 - RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

**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;

Dagli atti di pignoramento immobiliare del 28/07/2015 (procedimento n. 63/2015) e del 19/08/2015 (procedimento n. 67/2015), prodotti in atti, trascritti rispettivamente il 05/08/2015 ai numeri 6149/4864 e il 25/08/2015 ai numeri 6494/5172 presso l'Agenzia delle Entrate di Enna - Servizio Pubblicità Immobiliare, risulta che i beni immobili pignorati ai debitori esegutati sono:

### TERRENI

1. – **quota intera** della piena proprietà dei terreni siti in agro di Piazza Armerina – contrada Scarante - Colla, in Catasto al foglio 178;

**Dati catastali:** in Catasto gli appezzamenti di terreno risultano intestati per ½ indiviso in regime di separazione dei beni al condebitore sig. \*\*\*\*\* e per l'altra metà indivisa alla condebitrice signora \*\*\*\*\* e sono così identificati:

FG	Part.	Ha	Qualità	Cl.	R.D.	R.A.
178	87	0.36.60	Uliveto/pascolo arb.	2	17,40	10,56
178	91	0.23.20	Frutteto	2	40,74	19,17
178	92	2.16.70	Bosco alto	2	22,38	6,71
178	196	1.26.80	Bosco alto	2	13,10	3,93
178	200	0.44.10	Uliveto/sem. arb.	2	23,91	5,07
178	232	1.42.90	Uliveto	2	77,49	51,66
178	457	0.48.25	Uliveto	2	26,16	17,44
178	459	0.17.25	Orto irriguo	3	27,62	16,48
Totale		06.55.80				

I terreni, ai quali si accede attraverso stradelle private, da tutti i lati confinano con proprietà di terzi.

### FABBRICATI E PERTINENZE

2. – **quota intera** della piena proprietà dei fabbricati e pertinenze siti in Piazza Armerina – contrada Scarante - Colla, in Catasto ricadenti al foglio 178,

**Dati catastali:** gli immobili nel N.C.E.U. risultano intestati per ½ indiviso in regime di

separazione dei beni al condebitore sig. \*\*\*\*\* e per l'altra metà indivisa alla condebitrice signora \*\*\*\*\* e sono così identificati::

Foglio	part.	Sub.	Cat.	Cl	Cons.	Rendita €.	
178	90	1	C/2	2	mq. 100	160,10	
178	90	2	A/3	1	vani 5,5	187,47	
178	165	2	C/2	1	mq.130	112,79	
178	458	2	C/6	1	mq.166	180,04	
178	460	2	D/6(fabbricati e locali per esercizi sportivi con fine di lucro)				1.316,97

Tutti gli immobili confinano con proprietà dei debitori.

I dati catastali per l'identificazione dei beni sottoposti ad esecuzione immobiliare corrispondono con quelli descritti negli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione.

**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;

Dalle verifiche eseguite e dal certificato notarile in atti, si è accertata la comproprietà e titolarità dei beni solo in capo ai debitori esegutati signori \*\*\*\*\* , in regime di separazione dei beni.

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

Dagli accertamenti eseguiti e dall'esame della certificazione ipotecaria presente in atti, anteriormente al ventennio gli immobili oggetto della presente valutazione erano per la quota intera di proprietà del sig. \*\*\*\*\* , nato a Piazza Armerina il \*\*\*\*\*; con atto di compravendita stipulato in Notaio Giuseppa Palazzolo il 20/01/2004 – rep. 21084/4695, trascritto a Enna il 30/01/2004 ai nn. 905/737, la proprietà dell'intera quota dei beni, ora oggetto di esecuzione immobiliare, veniva trasferita ai debitori sig.\*\*\*\*\* per la quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni.

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

La documentazione prodotta in atti è idonea per un completo accertamento.

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

Gli immobili risultano regolarmente accatastati e provvisti delle relative planimetrie catastali.

**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;

Dagli accertamenti eseguiti e dall'esame del certificato notarile prodotto in atti, **sui beni oggetto della presente valutazione**, di cui agli atti di pignoramento del 28/07/2015 (procedimento n. 63/2015) e del 19/08/2015 (procedimento n. 67/2015), risultano le seguenti trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** iscritta ad Enna in data 30.01.2004 ai nn. 906/120, in favore del Credito Emiliano S.p.a. e a carico dei debitori sig.ri \*\*\*\*\*;
- **Ipoteca legale** iscritta ad Enna in data 30.11.2007 ai nn. 12533/2128, in favore della Serit Sicilia S.p.a. e a carico del condebitore sig. \*\*\*\*\* per la quota di ½ del diritto di proprietà;
- **Atto esecutivo** trascritto ad Enna in data 09.10.2012 ai nn. 8789/7586, in favore di Riscossione Sicilia S.p.a. e a carico del condebitore sig. \*\*\*\*\* per la quota di ½ del diritto di proprietà;
- **Atto esecutivo** trascritto ad Enna in data 05.08.2015 ai nn. 6149/4864, in favore del Credito Emiliano S.p.a. e a carico dei debitori sig.ri \*\*\*\*\*;
- **Atto esecutivo** trascritto ad Enna in data 25.08.2015 ai nn. 6494/5172, in favore del Credito Emiliano S.p.a. e a carico dei debitori sig.ri \*\*\*\*\*.

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

Come documentato nell'allegato certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dall'U.T.C. del Comune di Piazza Armerina, nel vigente P.R.G., gli appezzamenti di terreno sottoposti ad esecuzione immobiliare, compresi nel foglio di mappa n. 178 – partt. 87, 91, 92, 196, 200, 232, 457 e 459, ricadono in zona E (agricola).

La zona "E" ha indice di edificabilità dello 0,03 mc/mq., distanza dai confini di ml. 10,00, dai

fabbricati di ml. 20,00 ed altezza delle costruzioni per n. 2 piani di mt. 6,00; le particelle, altresì, in larga parte della loro superficie ricadono in zona di vincolo idrogeologico, paesaggistico e boschivo, così come specificato nel certificato di destinazione urbanistica.

**h)** accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

#### **Unità immobiliare censita al foglio 178 mappale 90 – sub. 1 e sub. 2**

Il fabbricato, costruito intorno agli anni 60, conforme alle norme urbanistiche vigenti all'epoca della costruzione, è stato oggetto di intervento di miglioramento fondiario per il quale il Comune di Piazza Armerina, a nome del precedente proprietario, ha rilasciato l'autorizzazione n. 39 dell'1/04/1971 (*non essendo stata reperita l'originale dell'autorizzazione, il Comune di Piazza Armerina ha rilasciato la fotocopia del frontespizio del progetto con apposto il numero e la data dell'autorizzazione*);

#### **Unità immobiliare censita al foglio 178 mappale 458**

Le stalle, censite al mappale 458, sono state costruite in conformità alle norme urbanistiche vigenti all'epoca della costruzione e per le stesse è stata rilasciata dal Comune di Piazza Armerina, a nome del precedente proprietario, l'autorizzazione n. 232 del 07/01/1976;

#### **Piscine, spogliatoi e vano bar censite al foglio 178 mappale 460**

Il vano bar, unitamente alle piscine e spogliatoi, sono stati costruiti in conformità alle norme urbanistiche vigenti all'epoca della costruzione e per gli stessi, a nome del precedente proprietario, il Comune di Piazza Armerina ha rilasciato in data 26/01/1982 la relativa autorizzazione (*non essendo stata reperita l'originale dell'autorizzazione, il Comune di Piazza Armerina ha rilasciato la fotocopia del frontespizio del progetto con apposta la data dell'autorizzazione*).

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

Dall'esame del fascicolo relativo alle procedure esecutive e nel corso delle operazioni peritali si è accertato che i beni pignorati sono occupati dal condebitore sig. \*\*\*\*\*.

**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 le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

## **Descrizione degli immobili pignorati**

### **Appezamenti di terreno**

Gli appezzamenti di terreno, distanti Km. 2,5 circa dall'abitato di Piazza Armerina, si raggiungono percorrendo per un primo tratto la strada statale 117 bis per poi proseguire su percorso comunale e stradella privata dalla quale, attraverso un cancello, si accede al fondo.

Il fondo, della estensione complessiva di Ha 06.55.80, dal punto di vista piano - altimetrico, ha in parte giacitura semi - pianeggiante ed in parte in pendenza, esso colturalmente impiantato in parte ad uliveto e frutteto, oltre che per la maggiore superficie a bosco, in atto, si presenta in stato di abbandono.

### **Fabbricati**

#### **Unità immobiliare censita al foglio 178 mappale 90 – sub. 1 e sub. 2**

Il fabbricato costruito con struttura in muratura a due elevazioni, in atto in buone condizioni statiche, è distinto in due mappali, 90/sub. 1 corrispondente al piano terra seminterrato e 90/sub. 2 corrispondente al piano primo-piano terra rispetto al livello di campagna, entrambi con ingressi separati ma comunicanti anche dall'interno attraverso scala.

Il piano terra della superficie lorda di mq. 150,00 ed altezza di mt. 3,30, con ampia corte antistante, è distribuito in quattro ambienti destinati a magazzino – deposito.

Il piano primo, della superficie lorda di mq. 150,00 ed altezza di mt. 3,00, destinato ad abitazione del condebitore sig: \*\*\*\*\*, è costituito da quattro vani, oltre cucina e bagno; l'abitazione, con tipologia di suddivisione interna del tipo tradizionale, provvista di impianto idrico, elettrico e fognario, ha gli ambienti pavimentati con mattonelle di scaglia di marmo, porte interne in legno smaltato ed infissi esterni in alluminio anodizzato, il tutto completo con un buon livello di rifiniture e stato di conservazione;

#### **Unità immobiliare censita al foglio 178 mappale 165**

Il fabbricato costruito in muratura con copertura in lastre di eternit, della superficie lorda di mq. 130,00, è un vecchio fabbricato rurale destinato nel passato a magazzino – deposito, allo stato parzialmente diruto e inagibile, tant'è che non è stato possibile visionarlo internamente.

Per il fabbricato, a parere del sottoscritto, non sono proponibili interventi di ristrutturazione

conservativa, bensì la demolizione il cui costo, uguagliandosi con il valore di sedime non viene inserito in detrazione nella stima.

### **Unità immobiliare censita al foglio 178 mappale 458**

La struttura, in discrete condizioni statiche, destinata a stalle, costruita in due moduli fronte stanti entrambi con pilastratura e travi in c.c.a. e tamponatura con blocchi di tufo, ha una superficie comprensiva dei due moduli di mq.170,00 e altezza media alla copertura a tetto ad una falda di mt. 4,60 in un corpo di fabbrica e mt. 3,90 nell'altro.

### **Piscine natatorie, servizi annessi e corte di mq. 1.260,00 circa censite al foglio 178 mappale 460**

Il mappale 460 comprende due piscine, una per adulti ed una per bambini, spogliatoi e un piccolo vano bar, oltre che una superficie di pertinenza di circa mq. 1.260,00 circa.

La piscina per adulti delle dimensioni di mt. 20 x 10 ed altezza di mt. 1,65 risulta non funzionante, allo stato di abbandono, priva di motori di depurazione e con evidente crescita di erbacce nel fondo. Anche la piscina per bambini delle dimensioni di mt. 10 x 4 ed altezza di mt. 0,90 è nelle stesse condizioni, così come, allo stato di abbandono e alcune prive di porte, sono le cabine spogliatoio in muratura, mentre il vano bar si presenta in più discrete condizioni, comunque tutta la struttura è da risistemare e ristrutturare per renderla funzionante all'uso cui è destinata.

**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;

### **Scelta del criterio di stima**

Il valore richiesto dal quesito è quello commerciale attuale e tenuto conto che nella fattispecie lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale gli immobili potrebbero essere venduti, prezzo che non deve essere troppo basso in quanto si rinunciarebbe ad un maggiore introito, né troppo alto in quanto si allontanerebbero i potenziali acquirenti, il sottoscritto ritiene opportuno procedere al metodo della stima sintetica e per confronto con valori di beni immobili (terreni e fabbricati) disponibili sul mercato, nella stessa zona, con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, come volute dal metodo di stima prescelto, ricercando i più probabili valori attribuibili ai beni in oggetto da ordinari venditori e potenziali acquirenti eccezionalmente interessati all'acquisizione del bene.

Per applicare tale metodo di stima si è dovuto, perciò, eseguire una serie d'accertamenti e richieste in zona, accertamenti svolti anche direttamente nell'ipotetica figura di possibile acquirente.

Con riferimento, poi, alle caratteristiche ordinarie dei beni, si è tenuto conto di coefficienti

correttivi, negativi o positivi, dovuti per:

- i **fabbricati** all'ubicazione del quartiere e alla sua 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, al grado di rifinitura e stato di manutenzione, all'esposizione, vedute e luminosità, all'altezza del piano, al rapporto col vicinato, ed infine anche al particolare momento di crisi economica generalizzata che sta vivendo il mercato immobiliare in forte difficoltà;
- **per i terreni** all'ubicazione degli stessi rispetto ai centri abitati, alla salubrità dei luoghi, alla dotazione di elettricità nella zona, alla viabilità, alle caratteristiche planimetriche ed altimetriche, alla forma geometrica, alla quota sul livello del mare, alla struttura fisico - meccanica del terreno, ecc., ed infine anche per i terreni al particolare momento di crisi economica.

### **Determinazione del valore commerciale attuale (prezzo base di vendita)**

Esaminato caso per caso quanto sopra descritto, si ritiene congruo attribuire, in atto, ai beni oggetto di esecuzione immobiliare in esame, un prezzo commerciale come segue:

#### **DATI METRICI:**

Superficie complessiva appezzamenti di terreno

partt. 87, 91, 92, 196, 200, 232, 457 e 459 ..... = **Ha 06.55.80**

Superficie lorda fabbricato mappale **90/sub.1**(magazzini)..... = **mq. 150,00**

Superficie lorda fabbricato mappale **90/sub.2**(abitazione)..... = **mq. 150,00**

Superficie lorda fabbricato mappale **165** (magazzini)..... = **mq. 130,00**

Superficie lorda fabbricato mappale **458** (stalle)..... = **mq. 170,00**

Superficie del terreno ove insistono le piscine ad uso

natatorio e servizi annessi ..... = **mq.1.260,00**

#### **VALUTAZIONE**

##### ***Appezzamenti di terreno***

Valore unitario ad Ha: **€. 10.000,00**

**Ha 06.55.80** x **€. 10.000,00/Ha** = .....**€. 65.580,00**

##### **Fabbricato mappale 90/sub.1**(magazzini)

Valore unitario a mq: **€. 160,00** (comprensivi della corte)

**Mq. 150,00** x **€. 160,00** = .....**€. 24.000,00**

**Fabbricato mappale 90/sub.2(abitazione)**

Valore unitario a mq: **€. 350,00** (comprensivi della corte)

**Mq.150,00 x €. 350,00= .....€. 52.500,00**

**Fabbricato mappale 165 (magazzini).....€. =====**

**Fabbricato mappale 458 (stalle)**

Valore unitario a mq: **€. 100,00**

**Mq. 170,00 x €. 100,00 = .....€. 17.000,00**

**Piscine natatorie (mappale 460), servizi annessi e corte di mq. 1.260,00 circa:**

a corpo.....**€. 30.000,00**

**Somma nel complesso il valore dei beni oggetto di esecuzione immobiliare.....€. 189.080,00**

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

Considerato quanto precede, la posizione e le peculiarità dei beni, la vendita può avvenire in due separati lotti e precisamente:

**- 1° Lotto:** Quota intera costituita dagli appezzamenti di terreno site in contrada “ Scarante – Colla “ di Piazza Armerina, in catasto al foglio 178 – partt. 87, 91, 92, 196, 200, 232 e 457 della estensione complessiva di Ha 06.38.55 e quote intere dei fabbricati che v’insistono censiti in catasto al foglio 178 – mappali 90/sub. 1, 90/sub. 2, 165(sedime) e 458:

Ha 06.38.55 x €. 10.000,00 = .....**€. 63.855,00**

Fabbricati: €. (24.000,00 +52.500,00 + 17.000,00) = .....**€. 93.500,00**

**Importo complessivo valore dei beni 1° lotto.....€. 157.355,00**

**- 2° Lotto:** Quota intera costituita dall’appezzamento di terreno (attiguo alle piscine) sito in contrada “ Scarante – Colla “ di Piazza Armerina, in catasto al foglio 178 – part. 459 della superficie di Ha 0.17.25 e piscine natatorie (mappale 460 ) con servizi annessi e corte di mq. 1.260,00 circa:

Ha 0.17.25 x €. 10.000,00 = .....**€. 1.725,00**

Piscine e pertinenze = .....**€. 30.000,00**

**Importo complessivo valore dei beni 2° lotto.....€. 31.725,00**

Torna il valore complessivo dei beni oggetto di esecuzione immobiliare:

€. (157.355,00 + 31.725,00).....**€. 189.080,00**

**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;

- La documentazione fotografica esterna ed interna dei beni immobili pignorati è allegata alla presente; l'allegato in pdf testuale permette, così come da indicazioni ministeriali, la selezione delle immagini ivi inserite;
- Le planimetrie catastali dei fabbricati sono state acquisite e allegate alla presente.

**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 pignoramento riguarda diritti di piena proprietà esclusiva delle intere quote di 1/1, pertanto non è necessaria la divisione del bene.

**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;

Considerato che i proprietari debitori esecutati sono persone fisiche, il trasferimento dei beni immobili pignorati non è soggetto al pagamento dell'IVA, altresì le uu.ii.uu., a norma di legge, non possiedono le caratteristiche di abitazione di lusso, né le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e s.m.i. -

**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 negli atti di pignoramento e nelle corrispondenti note di trascrizione sono corretti, il pignoramento ha colpito per intero le quote spettanti ai debitori esecutati sig.ri \*\*\*\*\*.

**q)** verifichi, qualora sussista, ovvero accerti, in caso di mancato riscontro emergente dagli atti del giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall'esperto, nel caso di pignoramento di edifici, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i.;

**Per i fabbricati** di cui al foglio di mappa 178 partt. 90/sub. 1 e 165 (categoria catastale C/2 –

magazzini e locali di deposito), 458 (categoria catastale C/6 – stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) e 460 (categoria catastale D/6 – fabbricati e locali per esercizi sportivi, nel caso due piscine ad uso natatorio e singoli spogliatoi) non necessita il calcolo degli indici di prestazione energetica in quanto abbandonati, di esigua superficie utile e non devono garantire comfort abitativo perché di servizio e non destinati a permanenza prolungata di persone.

**Relativamente** alla prestazione energetica e alla classe energetica del fabbricato censito al fg. 178 part. 90/sub.2, ho redatto (con software Blumatica Energy) e formalmente registrato presso il Catasto Energetico della Regione Siciliana apposito Attestato di Prestazione Energetica allegato alla presente.

Sinteticamente si riporta la classe energetica globale dell'edificio che risulta essere di tipo G, altresì dall'allegato attestato è possibile desumere ogni informazione in ordine alle prestazioni energetiche globali e parziali.

**r)** riferisca sull'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali provvedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Gli immobili pignorati non sono amministrati a conduzione condominiale, per cui si escludono spese fisse di gestione e manutenzione, per gli stessi non risultano provvedimenti giudiziari in corso eccetto il presente procedimento di esecuzione immobiliare.

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

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, sono quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà dei debitori non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

### **3 - CONCLUSIONI**

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare promossa dal Credito Emiliano S.p.a. contro il Sig.ri \*\*\*\*\*, immobili come distinti e descritti ai precedenti paragrafi, sono pertanto:

#### **1° LOTTO:**

Quota intera costituita dagli appezzamenti di terreno site in contrada “ Scarante – Colla “ di Piazza Armerina, in catasto al foglio 178 – partt. 87, 91, 92, 196, 200, 232 e 457 della estensione complessiva di Ha 06.38.55 e quote intere dei fabbricati che v'insistono censiti in catasto al

foglio 178 – mappali 90/sub. 1, 90/sub. 2, 165 (sedime) e 458, ha in atto un prezzo base di vendita di **€. 157.355,00** (diconsi Euro centocinquantasettemilatrecentocinquante);

**2° LOTTO:**

Quota intera costituita dall'appezzamento di terreno (attiguo alle piscine) sito in contrada “ Scarante – Colla “ di Piazza Armerina, in catasto al foglio 178 – part. 459 della superficie di Ha 0.17.25 e piscine natatorie (mappale 460 ) con servizi annessi e pertinenza di mq. 1.260,00 circa, ha in atto un prezzo base di vendita di **€. 31.725,00** (diconsi Euro trentunomilasettecentoventicinque);

**Ritenendo** di aver svolto il mandato ricevuto, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatami e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

**TROINA, 20 Giugno 2016**

**IL C. T. U.**

*(Dott. Ing. Alfio Giachino)*

**SONO ALLEGATI ALLA PRESENTE**

Allegato N. **1**: Verbale di sopralluogo;

Allegato N. **2**: Stralcio planimetrico catastale;

Allegato N. **3**: Planimetrie catastali;

Allegato N. **4**: Visure catastali;

Allegato N. **5**: Certificato di destinazione urbanistica;

Allegato N. **6**: Frontespizio progetto con apposto il n. e la data dell'autorizzazione fabbricato mappale 90(abitazione e magazzini), autorizzazione n. 232/1976(stalle) e frontespizio progetto piscine e servizi con opposta la data dell'autorizzazione;

Allegato N. **7**: Repertorio fotografico;

Allegato N. **8**: Attestato di prestazione energetica;

Allegato N. **9**: Lettera di trasmissione della C.T.U. alle parti;

Allegato N.**10**: Generalità complete dei debitori eseguiti ( **su foglio separato**).