

TRIBUNALE DI ENNA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.05/2016 R.G.E

esecuzione promossa da

UNICRED

contro



Enna li 19/05/2016



TRIBUNALE DI ENNA
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAUSA CIVILE n.05/2016 R.G. Esec.

PROMOSSA DA

UNICREDIT [REDACTED]

contro

G.E. Dott. Nunzio NOTO del tribunale di Enna.

PREMESSA

Con provvedimento del **06/04/2016** il sottoscritto Ing. Giovanni LAMANTIA , con studio in Enna in via Regione Siciliana n.25 ed iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n.138 , veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile d'esecuzione

[REDACTED]

Armerina , Cortile La Porta n. 7 . Il sottoscritto prestava giuramento il giorno 08/04/2016 avanti al Funzionario di Cancelleria Filippo Saraniti .

I quesiti assegnati dal Giudice dell'esecuzione nell'incarico formale affidato allo scrivente sono stati i seguenti :

- A) Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini 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 di patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meni con altri soggetti;*

TRIBUNALE DI ENNA



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 risultano 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 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 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 concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione) , indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistono 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 operazione 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

TRIBUNALE DI ENNA



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

L) *Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del giudice;*

M) *allegghi 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 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 modifiche, o se abbiano le caratteristiche di abitazione 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;*

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n.05/16 R.G.E – G.E. Dott. N. Noto

[REDACTED]



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 decreto legislativo del 19/08/2005 n. 192 e succ. mod. e integrazioni;

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

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

OPERAZIONI PRELIMINARI DI CONSULENZA

Il sottoscritto sulla scorta della documentazione ipocatastale contenuta negli atti di causa acquisiti , ha effettuato preliminarmente accertamenti presso l' Agenzia del Territorio di Enna, la Conservatoria dei RR.II. di Enna e l'Ufficio Tecnico del Comune di Piazza Armerina , al fine di raccogliere tutti gli elementi e dati relativi ai beni oggetto di pignoramento necessari per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Per visionare i luoghi e dare inizio alle operazioni peritali , il sottoscritto C.T.U ha effettuato in data 22/04/2016 e 29/04/2016 un sopralluogo ove sono ubicati gli immobili dopo avere avvisato gli esecutati con lettera raccomandata A/R n.15052148188-7 del 13/04/2016 e informando nel contempo in pari data il procuratore del creditore tramite PEC all'indirizzo giuseppe.spampinato@avvocatienna.legalmail.it (ved. Allegato 1) .

Nel corso della visita il sottoscritto ha proceduto, alla presenza della
[REDACTED]
generale dei luoghi per riscontrare quanto rilevato negli atti in sede di

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n.05/16 R.G.E – G.E. Dott. N. Noto
Unicredit credit Management Bank s.p.a. contro La Rosa Giuseppe



disamina preliminare e provvedendo, altresì, ad effettuare rilievi e riprese fotografiche (**Allegato n.)**

RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E.

QUESITO 1)

A) Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini 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;

• **DATI CATASTALI**

Il cespite pignorato, così come risulta dagli atti di causa, è composto dai seguenti immobili identificati catastalmente :

1) Immobile : - FABBRICATI

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Partic.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
130	3407	2	A/5	3	5 vani	Totale:118 mq. Tot.escluso aree scoperte: 110 mq.	€ 139,44
	3408	2					
Indirizzo: Cortile La Porta n. 7, piano 1-2							
Foglio	Partic.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
130	3407	1	C/2	3	27 mq		€ 61,36
Indirizzo: Cortile La Porta n. 9 piano T							

2) Immobile : -TERRENO

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
Foglio	Partic.	Sub	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
130	3409		CHIUSA 1	02 30	€ 2,38	€ 0,95

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n.05/16 R.G.E – G.E. Dott. N. Noto
Unicredit credit Management Bank s.p.a. contro La Rosa Giuseppe



Le difformità sopra specificate verranno approfondite sia per gli aspetti urbanistici che per quelli catastali nei successivi paragrafi.

QUESITO 2)

B) Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore , indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;

Gli immobili soggetti a pignoramento e facenti parte della procedura iscritta nel R.G. Es. n. **05/2016** risultano di proprietà indistinta e indivisa per

[REDACTED]
comunione dei beni.

QUESITO 3)

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

Dalle visure ipotecarie eseguite presso la Conservatoria dei RR.II di Enna con decorrenza 01/01/1974 (**V. Allegato n.**), alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta il **12/01/2016 rep. 32 e trascritto il 19/02/2016 ai nn.**

940/804 , gli immobili sopra menzionati ai punti 1) e 2) erano di proprietà degli stessi esecutati [REDACTED]

comunione di beni e in piena proprietà per atto di compravendita del 6/11/2007 in Notaio Paolo Saporita nn. 27107/12027 e trascritto in Enna il 20/11/2007 Reg.Part. 9032 e Reg. Gen. 12164 , da potere dei [REDACTED]

[REDACTED]
13/11/1998, Denuncia n. 2001, Vol. 315, Ufficio registro di Enna ,trascritta il



18/11/2000 ai nn.ri 10357/9325 e succ. denuncia integrativa n. 32, vol. 342, Ufficio Registro di Enna, trascritta il 18/12/2007 ai nn.ri 13371/9960 e in

[REDAZIONE]
ufficio Registro di Enna, trascritta il 6/02/2006 ai nn.ri 1635/1079 e successiva denuncia integrativa n. 33, Vol. 342, Ufficio Registro di Enna, trascritta il 18/12/2008 ai nn.ri 13373/9962.

[REDAZIONE]
-15/30 indivisi per titoli anteriori al ventennio legale ;
-5/30 indivisi in dipendenza della successione del coniuge [REDAZIONE]
sopra citata) ;

[REDAZIONE]
indivisi per titoli anteriori al ventennio legale.

QUESITO 4)

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

Il sottoscritto CTU dopo aver verificato la regolarità e la completezza della documentazione ipocatastale ai sensi dell'art. 567 c.p.c. prodotta con relazione notarile ed allegata agli atti di causa , ha regolarmente proceduto al completo accertamento della procedura esecutiva in questione.

QUESITO 5)

E) Accerti se il/i bene/i immobili risultano 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 pignorati risultano iscritti al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Piazza Armerina e risultano così censiti:

TRIBUNALE DI ENNA

[REDAZIONE]



1. **Catasto fabbricati** : Fg. 130, part. 3407 sub. 1, Cortile La Porta n. 9 , P.T. , Categoria C/2 , Classe 3 , consistenza mq. 27 , Rendita € 61.36;
2. **Catasto fabbricati** : Fg. 130, partt. 3407 sub. 2 e 3408 sub. 2 ,Cortile La porta n. 7 , piano 1-2 , Categoria A/5, Classe 3 ,vani 5 , superficie catastale totale mq. 118, totale escluso aree scoperte mq. 110, R.C. € 139.44
3. **Catasto terreni** : Fg. 130 , part. 3409, Chiusa, classe 1, are 2,30 , R.D. 2,38 , R.A. 0,95.

Il sottoscritto fa presente che dalle visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Enna risultano in catasto depositati in data 17/04/1971 semplicemente le planimetrie relative al fabbricato di cui alle partt. 3407 sub.2 e 3408 sub 2, piano 1-2.(**V.Allegato n.3**). Non risulta invece la planimetria relativa al fabbricato ubicato al piano terra di cui alla part. 3407 sub. 1.

Inoltre così come precedentemente evidenziato in risposta al **quesito 1)** , sono state riscontrate delle difformità tra le planimetrie depositate in catasto e lo stato dei luoghi relativamente alla distribuzione interna dei vani.

Da rilevare ,altresi, che il piano terra censito in catasto con categoria **C/2** (Magazzino- locali deposito) allo stato attuale è adibito a locali abitativi (cucina-pranzo e bagno) subendo in tal modo una variazione di destinazione d'uso ,comunque ammissibile , che dovrà essere regolarizzata.

Si rende pertanto necessario , prima della vendita dei beni pignorati , procedere all'aggiornamento delle sopracitate planimetrie catastali redigendo una variazione all'Agenzia del territorio di Enna mediante procedura DOCFA.

Le spese occorrenti per tale aggiornamento comprensive di spese tecniche possono essere quantificate in **€ 600, 00**.

Il sottoscritto ha provveduto a tal fine ad effettuare un rilievo metrico dello stato di fatto e a redigere le planimetrie aggiornate, riportate in allegato, da servire per la successiva variazione catastale. (**V. Allegato n.6**).

QUESITO 6)

TRIBUNALE DI ENNA



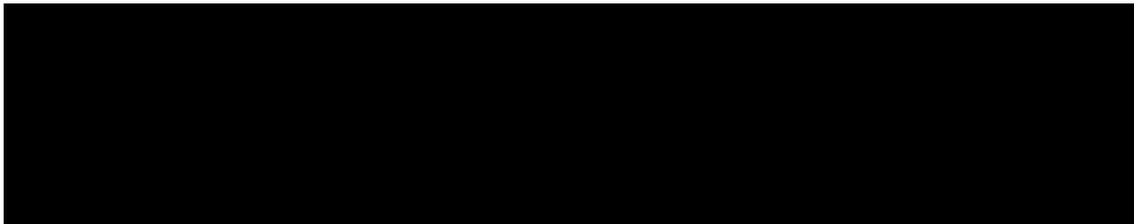
F) Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con decreto di trasferimento;

Dalla documentazione allegata agli atti di causa nonché da riscontri eseguiti dal sottoscritto alla Conservatoria dei RR.II , sui beni oggetto di pignoramento gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. **Ipoteca volontaria** nascente da mutuo fondiario del 06/11/2007 in Notaio Paolo Saporita rep. 27108/12028 e registrata in Enna il



2. **Verbale di pignoramento** del 12/01/2016 , Tribunale di Enna , rep. 32 ,trascritto in Enna il 19/02/2016 ai nn. 940/804 a favore dell'



comunione di beni.

Non esistono per quanto accertato dal sottoscritto altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli che gravano sui beni pignorati.

QUESITO 7)

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

Per quanto riguarda il CDU, certificato di destinazione urbanistica, si ritiene non necessario ai fini della vendita in quanto i beni oggetto di procedura esecutiva sono fabbricati esistenti ed il terreno di cui al Fg. 130 part. 3409 è un'area annessa e di pertinenza ai fabbricati medesimi . Si allega , per completezza di atti, lo ***stralcio del PRG*** vigente del Comune di Piazza Armerina approvato con D.O.G. n. 380/2010 e D.D. 40068 del 18/02/2011 da

TRIBUNALE DI ENNA



cui si evince che l'immobile e il relativo terreno annesso ricadono in una zona urbanistica denominata " **A – Centro storico** " . (**V. Allegato n. 5**)

In tale Zona, così come specificato all'art. 11 delle Norme di attuazione del P.R.G. Comunale , in assenza di Piano di Recupero, con intervento edilizio diretto per una o più unità immobiliari sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo

QUESITO 8)

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 concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione) , indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistono procedure amministrative o sanzionatorie;

La realizzazione dell'immobile relativamente al Piano Terra ed al Piano Primo, così come in precedenza illustrato, è da risalire alla fine dell'anno 1800 e quindi in epoca antecedente alla legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/1942 e quindi in periodo in cui non era richiesta alcuna autorizzazione. Per quanto riguarda , invece, l'esecuzione del secondo piano, dagli accertamenti eseguiti dal sottoscritto C.T.U presso l'Ufficio tecnico del Comune di Piazza Armerina emergono una autorizzazione Comunale **n. 222 del 05/08/1969** ed un **Nulla Osta n. 7221 del 25/7/1969** dell'Ufficio del Genio Civile di Enna (**V. Allegato 7**) rilasciati all'originario [REDACTED]

[REDACTED] Le opere, però , eseguite a suo tempo furono eseguite in *parziale difformità* alle autorizzazioni sopra citate in quanto il previsto arredo sul lato sud del fabbricato , fu realizzato solo in parte coprendo pertanto una porzione della superficie che doveva invece mantenersi a terrazzo, realizzando così un modesto aumento di volume pari a circa mc. 28 che risulta essere < del 20% dell'intera volumetria del fabbricato (**V. Allegato 6**) . Tale difformità , oggi non

TRIBUNALE DI ENNA

[REDACTED]



più consentita secondo le norme di attuazione del P.R.G. vigente, non fu ,
sempre dagli originari proprietari, sanata.

Così come evidenziato in precedenza in risposta al **quesito 1**) ,nel corso della visita il sottoscritto ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali rilasciate dall'agenzia del territorio di Enna relativamente alla distribuzione interna dei vani oltre ad un cambiamento della destinazione d'uso del piano terra da locale magazzino (C/2) a cucina-pranzo e w.c. e quindi a zona abitativa. Nessun atto autorizzativo per tali lavori è stato rilasciato dal Comune di Piazza Armerina e non è stata ,altresi, effettuata la variazione catastale. Dalle verifiche eseguite all'UTC del comune di Piazza Armerina è emerso che le opere sopracitate (modifica della distribuzione interna e cambiamento della destinazione d'uso del Piano Terra) sono opere ammissibili secondo le norme dettate dal Regolamento edilizio comunale vigente e possono essere sanate ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85. Il rilascio della relativa autorizzazione in sanatoria prevede ,però, il pagamento del contributo degli oneri concessori in misura raddoppiata. Dai conteggi eseguiti dall'U.T.C. del Comune di Piazza Armerina è stato possibile quantificare, in via presuntiva, il costo complessivo della pratica in sanatoria ricavabile dal seguente prospetto:

• Sanzione amministrativa	€ 258,00
• Oneri concessori	€ 500,00
• Bolli,diritti di segreteria etc.	€ 150,00
TOTALE	€ 908,00

Oltre tale somma occorre considerare ,altresi, anche le competenze professionali per la redazione della pratica di sanatoria che possono presuntivamente ammontare a circa **€ 1000,00**.

La richiesta della concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 sopra citata implicherà , a carico dei richiedenti, l'attivazione di procedure amministrative e sanzionatorie che verranno definite e concluse con ammende pecuniarie.

TRIBUNALE DI ENNA



Alla sanatoria edilizia dovrà seguire l'aggiornamento all'Agenzia del Territorio di Enna mediante la variazione catastale evidenziata in risposta al **quesito 5)** le cui spese complessive ammontano a circa € 600,00.

Da segnalare, infine, la presenza a piano terra di una tettoia, ubicata sul lato est del fabbricato, che si sviluppa su una superficie di circa mq. 30 con struttura in legno e copertura con coppi siciliani e completamente scoperta su tre lati. Per tale opera non risulta essere rilasciata autorizzazione. Trattandosi, comunque, di opera precaria e non fissa, la stessa può essere rimossa in qualsiasi momento prima della vendita dei beni.

QUESITO 9)

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;

Da quanto si è potuto rilevare in sede di sopralluogo i beni oggetto di pignoramento sono occupati dai coniugi debitori con due figli e non sussistono rapporti di locazione o di occupazione in favore di terzi.

QUESITO 10)

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.) ;

I beni oggetto di pignoramento sono rappresentati da un fabbricato con tipologia di casa singola unifamiliare con annesso piccolo appezzamento di terreno (in catasto al fg. 130 part. 3409) che costituisce di fatto un cortile di esclusiva pertinenza dell'unità abitativa sopra indicata.



L'immobile ,la cui realizzazione risale in parte al 1800 ed in parte al 1969 , è ubicato in un quartiere del centro storico del comune di Piazza Armerina denominato “ *I canali* “ . Esso si sviluppa su tre elevazioni ed in particolare da un piano terra direttamente comunicante con il terreno sopra indicato e da due piani in elevazione .

L'accesso al fabbricato può avvenire sia dal Cortile la Porta al civico 6 con ingresso diretto al 1° piano, sia dalla Via G. Carducci s.n.c. con ingresso diretto dal cortile .

Da evidenziare che tutti i piani sono comunicanti tra loro, una scaletta a chiocciola posta a piano terra permette l'accesso al piano primo il quale, a sua volta, è in comunicazione con piano superiore grazie ad una scala interna ad unica rampa.

Il fabbricato , realizzato con struttura portante in muratura , si presente in uno stato di conservazione buono , anche perchè è stato oggetto di opere di ristrutturazione interne da parte degli esecutati dopo l'acquisto dei beni. I pavimenti sono in monocottura, i servizi igienici presentano un rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica, le pareti interne dei vani sono tinteggiate con pittura lavabile di varie tonalità, gli infissi esterni sono in parte in alluminio anodizzato preverniciato ed in parte in ferro , quelli interni in legno tamburato .

Tutti gli ambienti , tranne un piccolo servizio al 2° piano, sono dotati di aperture dirette su aree esterne che garantiscono luce ed aria naturale .

Il prospetto non presente coloritura ma semplicemente intonaco del tipo civile.

L'immobile è dotato di impianto elettrico , idrico-sanitario e fognario ma non di impianto di riscaldamento.

La superficie complessiva lorda delle tre elevazioni al lordo della muratura risulta essere di circa **mq. 158,00** e consta dei seguenti vani :

Al piano terra si trovano un cucina- pranzo, un bagno ed una scaletta a chiocciola che permette l'accesso diretto al piano superiore.



Il primo piano è costituito da un ampio soggiorno, una camera da letto un ripostiglio ed un ingresso.

Il piano secondo, invece, è composto da una camera da letto matrimoniale, una cameretta da letto , un w.c. , un corridoio disimpegno e un terrazzo a cui si accede direttamente dal corridoio stesso. La copertura del fabbricato è in parte a tetto ad una falda ed in parte piana a cui si accede tramite una scaletta in ferro posta sul terrazzo del piano secondo.

Sul prospetto lato ovest e in entrambi i piani in elevazione insistono due balconi per una lunghezza di circa ml. 5,00 ed una larghezza di circa 0,60 ml.

Per quanto concerne gli aspetti dimensionali dei singoli ambienti si riporta di seguito una tabella per piano con l'indicazione delle superfici utili .

PIANO TERRA- H= 2,60 ml.			PIANO 1° - H = 3,00 ml.			PIANO 2°- H= 2,50 ml.		
Destinazione	Sup. Utile	Foto	Destinazione	Sup. Utile	Foto	Destinazione	Sup. Utile	Foto
Cucina - Pranzo	21,80 mq.	1	Soggiorno	31,52 mq.	3	Letto M.	19,05 mq.	7
Bagno	5,33 mq.	2	Letto B.	8,12 mq.	4	Cameretta	8,66 mq.	8
			Rip.	3,41 mq.	5	Corridoio- Ingresso- Vano scala	13,52 mq.	9
			Ingresso	6,36 mq.	6	W.C.	1,20 mq.	
Totale Sup. Utile P.T.	27,13 mq.		Totale Sup. Utile 1° P.	49,41mq		Totale Sup. Utile 2° P.	42,43mq.	
			Balcone	3,00 mq.		Balcone Terrazzo	3,00 mq. 13,28 mq.	10 11

QUESITO 11)

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

TRIBUNALE DI ENNA

Per procedere alla valutazione dei beni si indica di seguito la scelta del criterio di stima ed i riferimenti utilizzati per la zona interessata

A) **SCelta DEL CRITERIO DI STIMA**

Il criterio di stima adottato per la valutazione degli immobili oggetto di pignoramento è legato alla determinazione del più probabile valore venale dei beni che gli stessi assumono nel mercato locale.

Si procederà , quindi, alla stima degli immobili mediante il metodo sintetico comparativo individuando i prezzi di compravendita di beni aventi caratteristiche simili o assimilabili agli immobili oggetto di stima e considerando che i fattori che influenzano il valore di mercato sono da individuarsi tra: l'ubicazione, la consistenza, l'epoca di costruzione, la destinazione, la tipologia edilizia, lo stato di conservazione.

Il parametro utilizzato per la stima dei beni è il metro quadrato, considerando **una superficie commerciale vendibile (SCV)** costituita dalla superficie lorda di ciascun piano più il 30 % delle superfici scoperte (terrazzo e balconi) . Pertanto facendo riferimento a quanto riportato al **quesito 10)** la superficie commerciale complessiva dell'intero fabbricato risulta essere :

$$Sc = \text{Superficie Lorda} + 30 \% (\text{terrazzo} + \text{balconi})$$

$$Sc = 158,00 + 25\% (13,28 + 3,00 + 3,00) = \mathbf{163,78 \text{ mq.}}$$

Il sottoscritto fa rilevare che ai fini della valutazione del cespite non ha ritenuto opportuno attribuire un valore venale singolo al terreno di cui al Fg. 130 part. 3409 di consistenza pari a mq. 230 in quanto trattandosi di area annessa e di pertinenza ai fabbricati sopra riportati non ha singolarmente una appetibilità commerciale tenuto conto, altresì , della non edificabilità trattandosi di area ricadente in **ZONA A – Centro storico** del P.R.G. di Piazza Armerina come precedentemente specificato.

La presenza di tale appezzamento di terreno, però, contribuisce ad attribuire al bene oggetto di pignoramento un maggior valore e di ciò il sottoscritto ha tenuto conto nella stima dell'immobile.

B) **VALUTAZIONE DEI BENI**

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n.05/16 R.G.E – G.E. Dott. N. Noto
Unicredit credit Management Bank s.p.a. contro La Rosa Giuseppe



Da un indagine di mercato eseguita dal sottoscritto , effettuando anche indagini presso operatori commerciali del settore e dai valori OMI (Osservatorio del mercato immobiliare) sul sito dell' Agenzia dell' Entrate – Provincia di Enna – Comune di Piazza Armerina – Fascia / Zona Semicentrale Codice zona C2- Tipologia prevalente :Abitazioni di tipo economico , è emerso che per immobili aventi simili caratteristiche (sia intrinseche che estrinseche) a quelli pignorati i prezzi di mercato variano rispettivamente :

	Descrizione del bene	Minimo euro/mq	Massimo euro/mq.
1	Fabbricato	450	650

Considerando per tali beni l'epoca di costruzione , l'ubicazione , l' attuale stato di conservazione nonché la presenza del terreno pertinenziale , si ritiene congruo ed equo assumere un valore di mercato medio pari a **550 €/mq.**

Pertanto considerando l'intera superficie commerciale dell'immobile , così come precedentemente calcolata nella misura di mq. **163,78 mq.** si ottiene il seguente valore di stima

$$\text{mq. } 163,78 \times 550 \text{ € / mq.} = \text{€ } 90.079$$

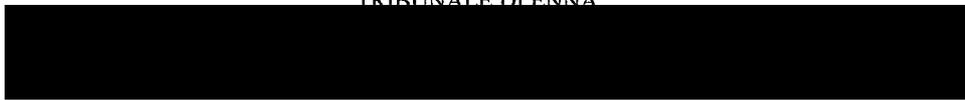
Sulla base delle valutazioni eseguite il valore commerciale complessivo dei beni pignorati risulta essere pertanto arrotondato a **€ 90.000,00**

Da tale importo dovranno essere detratte le spese occorrenti sia per la definizione della variazione catastale che per la pratica in sanatoria come indicato al punto *E*) nella misura complessiva di **€ 2.508,00**

QUESITO 12)

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;

Alla luce di quanto sopra esposto e considerata la consistenza del bene pignorato, costituito da un fabbricato destinato ad abitazione unifamiliare, viene predisposto il seguente piano di vendita che prevede la definizione di un



Unico Lotto in forza del quale condurre la vendita dell'immobile sottoposto a pignoramento.

PIANO DI VENDITA

LOTTO N. 1 : Fabbricato e Terreno siti in Piazza Armerina , Cortile La Porta, costituito da :

- Piano T. con ingresso dal civico n.9 , in Catasto al Fg. 130 part. 3407 sub 1 , Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 27 mq.
- Piano 1 e 2, con ingresso dal civico n. 7 , in catasto al fg. 130 partt. 3407 sub 2 e 3408 sub 2, Cat.A/5, Classe 3, consistenza 5 vani, Superficie Cat. Totale mq. 118 , Totale escluse aree scoperte mq. 110
- Terreno pertinenziale , in catasto al Fg. 130 part. 3409 Sup. 230 mq.

Valore complessivo € 90.000,00

(dicono euro novantamila)

Da tale importo dovranno essere detratte le spese quantificate al precedente punto E) nella misura complessiva di **€ 2.508,00.**

QUESITO 13)

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;

L'allegato n. 9 riporta la documentazione fotografica dell'immobile pignorato per il quale sono state effettuate *n. 16 foto* di cui 6 esterne e *n.10* interne dalle quali si evidenziano le caratteristiche dei beni.

L'allegato n. 3 riporta , invece, le planimetrie catastali e l'estratto di mappa inerenti l'immobile oggetto di perizia.

QUESITO 14)

N) Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n.05/16 R.G.E – G.E. Dott. N. Noto
Unicredit credit Management Bank s.p.a. contro La Rosa Giuseppe



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;

Per quanto riferito nei paragrafi precedenti i beni pignorati sono nella piena proprietà dei coniugi debitori convenuti in ragione di ½ ciascuno ed in modo indiviso . Si evidenzia ,altresì, che per quanto descritto ed evidenziato in precedenza ,il cespite pignorato non risulta divisibile.

QUESITO 15)

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 modifiche, o se abbiano le caratteristiche di abitazione di lusso;

Il trasferimento dei beni pignorati ,oggetto della presenta presente procedura , non è soggetto ad IVA in quanto trattasi di beni di privati.

Nello specifico si evidenzia che l'abitazione ha le caratteristiche di cui all'art. 13 della Legge 408/09 e succ. mod. e non trattasi di abitazione di lusso.

QUESITO 16)

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;

Per quanto accertato nella presente disamina il pignoramento ha interessato beni di proprietà dei coniugi debitori e vi è corrispondenza tra la nota di trascrizione e l'atto stesso di pignoramento in quanto vengono indicati correttamente gli stessi beni e le stesse quote sottoposte a pignoramento.

QUESITO 17)

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

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 05/16 R.G.E. - G.F. Dott. N. Noto

U



energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19/08/2005 n. 192 e succ. mod. e integrazioni;

Dagli atti di causa non si evince alcun dato relativamente all'indice di prestazione energetica dell'involucro globale dell'unità immobiliare e della relativa classe energetica corrispondenza come previsto dal D.lgs n. 192 del 19/08/05 e succ.mod.e integ. Pertanto il sottoscritto CTU ha proceduto a redigere l'APE (Attestazione di prestazione energetica) relativamente ai fabbricati esistenti. Da detta certificazione che viene allegata alla presente relazione di consulenza al fine del suo utilizzo per la successiva vendita dei beni è risultata una classe energetica " G " .(V.Allegato 8)

QUESITO 18)

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

Non si evidenziano spese di gestione, di manutenzione o condominiali in quanto trattasi di unità abitativa singola monofamiliare.

QUESITO 19)

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

I beni pignorati non sono gravati da censi, livelli o altri oneri similari.

Tanto doveva il sottoscritto in adempimento dell'incarico affidatogli, restando a disposizione della S.V. per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Enna , li 19/05/2016



TRIBUNALE DI ENNA

Allegati

Alla presente relazione sono allegati i seguenti documenti ed elaborati per farne parte integrante:

Allegato 1: Verbali delle operazioni peritali

Allegato 2 : Visure Ipotecarie e Catastali

Allegato 3 : Planimetrie ed estratto di mappa Catastali

Allegato 4 : Estratto di mappa –Archivio di Stato

Allegato 5 : Stralcio di P.R.G.

Allegato 6 : Planimetrie aggiornate

Allegato 7 : Provvedimenti edilizi autorizzativi

Allegato 8 : Attestazione di Prestazione Energetica (APE)

Allegato 9: Documentazione fotografica

Allegato 10: Vista aerea con localizzazione beni .

TRIBUNALE DI ENNA

Espresso in virtù dell'art. 954 C.P.C. - C.F.D. ENNA
Unico [REDACTED]

