

Architetto Vito Alessandro Demaria

C.da Staglio s.n.c. - 94100 Enna
Tel./fax +39 0935/541644 - Mob.+39 3397426340
PEC: vitoalessandro.demaria@archiworldpec.it
C.F. DMRVLS81E15C342B - P.I. 01215990860

**TRIBUNALE DI ENNA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.E. n° 127/2014

Soggetto Creditore:

Unicredit Credit Management Bank S.p.A.

P.tta Monte 1, Verona
e per essa Unicredit Credit management Bank S.P.A.

Soggetto Debitore:

[REDACTED]

Giudice Istruttore:

dott. Nunzio Noto

INDICE

Premessa	pag. 3
1 - Analisi documentazione (Quesito A)	pag. 5
2 – Verifica dei beni pignorati ed esatta provenienza (Quesito A B C D E)	pag. 6
3 – Regolarità urbanistico-edilizia (Quesito H)	pag. 15
4 – Valore attuale dei beni (Quesito K)	pag. 19
ALLEGATI	pag. 28

Relazione Peritale

Premessa

Il sottoscritto Arch. Vito Alessandro Demaria, iscritto presso l'Ordine degli Architetti della Provincia di Enna al n° 328, con ordinanza emessa dal Giudice Istruttore è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare, processo esecutivo N°127/2014 all'udienza del 25/03/2015, oggetto della presente relazione. Il sottoscritto prestava il giuramento di rito, prendendo nozione del mandato così formulato:

Nell'ordinanza, il Giudice pone i seguenti quesiti:

- A.** Identificare esattamente i beni pignorati, come individuati nell'atto di pignoramento, attraverso rilievi fotografici, planimetrici, indicando ciascun bene i dati catastali, ubicazione, confini;
- B.** Indicare se alla data della trascrizione del pignoramento gli immobili appartengono in tutto o in parte agli esecutati e se alla data predetta vi erano eventuali quote di comproprietari;
- C.** Verificare la corrispondenza della documentazione ipotecaria e catastale (ex art. 567 c.p.c.), in caso di difformità ricostruire le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di pignoramento;
- D.** Precisare, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- E.** Accertare che il bene sia accatastrato, provvedendo all'eventuale redazione di planimetria conforme nel caso in cui i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U. e, se necessario, accatastramento degli immobili;
- F.** Accertare se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elencare le formalità (iscrizioni, Trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- G.** Indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico vigente;
- H.** Verificare la regolarità edilizia e urbanistica e l'esistenza della dichiarazione di agibilità, in caso di irregolarità edilizia indicare quale unità immobiliare si riferisce, con quale procedura e con quale spesa le irregolarità riscontrate possono essere regolarizzate;
- I.** Indicare con riferimento a ciascun immobile se i beni sono liberi o locati, in caso il bene sia occupato specificare quale sia il titolo dell'occupazione, e a quando risalga

l'occupazione. Nel caso di contratto di affitto indichi gli estremi di eventuale registrazione e scadenza del contratto, la quota di locazione e la sua congruità, e l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio dei contratti;

J. Evidenziare tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, al fine di consentire un'immediata percezione di un interesse all'acquisto;

K. Determinare il valore attuale dei beni pignorati, con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita e del costo dell'eventuale sanatoria;

L. Indicare l'opportunità di vendita in unico lotto o in più lotti predisponendo un piano di vendita.

M. Allegare opportuna documentazione fotografica ed acquisire planimetria catastale;

N. Accertare, nel caso di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato e precisare se il bene sia comodamente divisibile;

O. Accertare se il trasferimento del bene sia o meno soggetto a pagamento di IVA, fornendo in caso positivo i dati necessari per la relativa applicazione;

P. Verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e la relativa corrispondenza tra gli atti;

Q. Verificare e accertare, nel caso di pignoramento di edifici, gli indici di prestazione energetica dell'involucro globale dell'edificio e dell'unità immobiliare.

Analisi documentazione (quesito A)

Il sottoscritto CTU, preso atto dell'incarico ricevuto, ha avviato le operazioni peritali in data 10/04/2015, in cui ha richiesto le relative autorizzazioni ai diversi enti tecnici coinvolti in primo luogo all'Ufficio del Territorio di Enna, presso il quale ha visionato la documentazione depositata e necessaria per accertare la rispondenza con la proprietà dei diritti spettanti ai debitori.

Visionata con cura e fotocopiata, ove necessario, la documentazione depositata nei vari uffici preposti (Comune, Soprintendenza ai beni culturali, ...), si è premunito di fornirsi delle planimetrie relative agli elaborati architettonici, dell'area interessata dal provvedimento istruito, verificando se sono state osservate le procedure di rito.

In particolare è stato possibile individuare le parti coinvolte e fornirsi di utili informazioni, secondo l'ordine cronologico degli eventi.

Contestualmente si è avviato lo studio del fascicolo documentale prodotto dalla cancelleria; preso atto della completezza della documentazione, si è quindi tenuto conto di verificarne quanto richiesto dai quesiti indicati in premessa.

Analizzando la corrispondenza tra i vari documenti presenti nel fascicolo, è stato riscontrato un errore di trascrizione all'interno della certificazione notarile ipocatastale e nella Nota di trascrizione R.G n.8858, R.P. n.6811 del 03.12.2014, ove il bene costituito dall'intera proprietà del fabbricato sito in Villapriolo, frazione di Villarosa, Via Vittoria n°4, in catasto al F.8 Part.177 sub 21 viene classificato con cat. D\8, mentre nelle le visure catastali viene attribuita, correttamente, categoria C\3. Per meglio comprendere la valutazione si rimanda ai paragrafi denominati "Identificazione dei beni descritti nell'atto di pignoramento" (Quesiti A, B) e "Descrizione dei beni" (Quesito J).

Verifica dei beni pignorati ed esatta provenienza. (Quesiti A, B, C)

Previa comunicazione ai soggetti interessati a vario titolo dal procedimento in oggetto, il sottoscritto ha dato inizio in data 10 Aprile 2014, alle ore 9:37, le operazioni di sopralluogo sui beni immobili di cui alla presente esecuzione per come risulta dal verbale di sopralluogo allegato.

Le operazioni peritali si sono svolte alla presenza dei sig.ri [REDACTED]
[REDACTED] è così potuto procedere ad esaminare i Locali siti in Via Vittoria a Villapriolo, frazione di Villarosa.

In quella sede è stato esaminato visivamente il complesso edilizio, sia esternamente sia internamente, ed è stata eseguita la documentazione fotografica allegata.

Identificazione dei beni descritti nell'atto di pignoramento (Quesiti A, B)

Visto **visura per immobile** al 07/04/2015 rilasciata dall' U.T.E. di Enna – N.C.F. di ENNA (vedi visure allegate):

IMMOBILE N° 1

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Zona censuaria	Classe	Superf.	Rendita
8	177	15	C\2	2	3	115 m ²	219,75 Euro

Proprietari: [REDACTED] per 100/100

IMMOBILE N° 2

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Superf.	Rendita
8	177	16	In corso di costruzione			

Proprietari: [REDACTED] per 100/100

IMMOBILE N° 3

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Zona censuaria	Classe	Superf.	Rendita
8	177	20	D\8	2			1.156,00 Euro

Proprietari: [REDACTED] per 100/100

IMMOBILE N° 4

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Zona censuaria	Classe	Superf.	Rendita
8	177	22	C\3	2	2	42 m ²	140,99 Euro

Proprietari: [REDACTED] per 100/100

IMMOBILE N° 5

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub</i>	<i>Categoria</i>	<i>Zona censuaria</i>	<i>Classe</i>	<i>Superf.</i>	<i>Rendita</i>
8	177	24	C\2	2	3	410 m ²	783,46 Euro

Proprietari: [REDACTED] per 100/100

IMMOBILE N° 6

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub</i>	<i>Categoria</i>	<i>Zona censuaria</i>	<i>Classe</i>	<i>Superf.</i>	<i>Rendita</i>
8	177	25	C\2	2	3	74 m ²	141,41 Euro

Proprietari [REDACTED] per 100/100

IMMOBILE N° 7

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub</i>	<i>Categoria</i>	<i>Zona censuaria</i>	<i>Classe</i>	<i>Superf.</i>	<i>Rendita</i>
8	177	19	D\8	2			12.662,00 Euro

Proprietari [REDACTED] er 1/2

IMMOBILE N° 8

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub</i>	<i>Categoria</i>	<i>Zona censuaria</i>	<i>Classe</i>	<i>Superf.</i>	<i>Rendita</i>
8	177	21	C\3	2	2	412 m ²	1.383,07 Euro

Proprietari: [REDACTED]

Tutti i subalterni costituiscono un unico complesso immobiliare sito nel Comune di Villapriolo, frazione di Villarosa, in via Vittoria n°4, all'interno del centro urbanizzato e ricadente all'interno della stessa particella.

Verifica della corrispondenza tra documentazione ipotecaria e catastale (ex art. 567 c.p.c.). Storia del dominio ventennale (Quesito C)

- **TRASCRIZIONE** in data 22.04.82 ai nn. 3335/3083, derivante da atto di donazione del 30.03.82 ai rogiti del notaio Salvatore Catania da Enna, rep.

[REDACTED]

[REDACTED]

1. Piccolo tratto di terreno agricolo sito in Villarosa esteso are 8.85, in catasto alla partita 3634 e 3362 del N.C.T. del Comune di Villarosa F. 8, part. frazionate 186,189,196 e 192.

- **TRASCRIZIONE** in data 22.04.82 ai nn. 3332/3080, derivante da atto di divisione del 30.03.82 ai rogiti del notaio Salvatore Catania da Enna, rep. 52901/9885, a favore e contro :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

del bene immobile costituito da un **appezzamento di terra** in agro del Comune di Villarosa, esteso are 97,05, annotato al N.C.T. del Comune di Villarosa alla Partita 5857, Foglio 8, distinto in due spezzoni, di cui il primo costituito dalle part. 40,41,45,46,75,92,94,152, e il secondo dalle part. 18 e 75.

Detto immobile è pervenuto ai condividenti per atto a rogito del notaio Salvatore Catania di Enna del 22.12.79 rep. N°48104/8127.

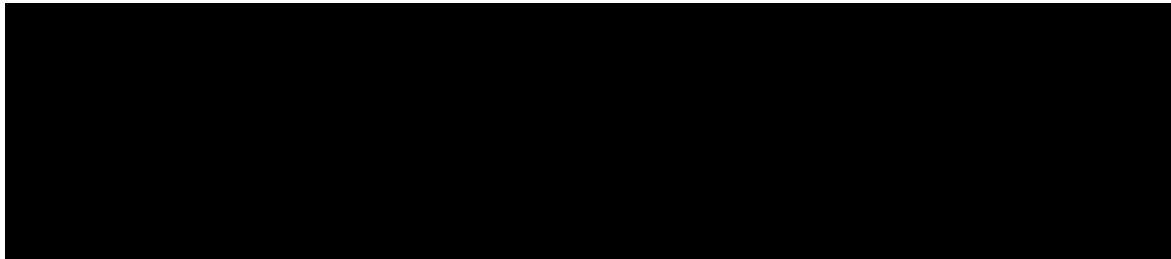
Volendo uscire dallo Stato di comunione e volendo attribuirsi ognuno il predetto immobile nelle porzioni sopraelencate, di comune accordo si è proceduto alla formazione di sei lotti, ed in particolare i coniugi [REDACTED] [REDACTED] si attribuiscono piccolo appezzamento di terra in agro del Comune di Villarosa, esteso are 7,95 , annotato al N.C.T. del Comune di Villarosa alla Partita 5857, Foglio 8, particelle 177 (già 40/c) e 181 (già 41/c). Nelle dichiarazioni comuni si legge : viene costituita servitù attiva di passaggio mediante un viottolo di larghezza pari a 5mt. Lungo il confine con [REDACTED]

- **TRASCRIZIONE** in data 15.01.80 ai nn. 412/400, derivante da atto di compravendita del 22.12.79 ai rogiti del notaio Salvatore Catania da Enna, rep. 48104/8127. **a favore di:**

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Che vendono a:



appezzamento di terra in agro del Comune di Villarosa, esteso are 97,05 annotato al N.C.T. del Comune di Villarosa alla Partita 5857, Foglio 8, distinto in due spezzoni, di cui il primo costituito dalle part. 40,41,45,46,75,92,94,152, e il secondo dalle part. 18 e 75.

Completezza della documentazione (quesito D)

All'atto della relazione della seguente perizia estimativa, è possibile affermare che non risulta alcuna deficienza nella documentazione e che pertanto è stato possibile procedere a un completo accertamento.

Regolarità catastale (quesito E)

Attraverso un'accurata indagine eseguita presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Enna, tutti i beni individuati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano correttamente censiti al N.C.E.U.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (quesito F)

- Ipoteca Volontaria iscritta ad Enna in data 02.11.95 ai nn.9706/943 in dipendenza di atto di mutuo del 31.10.1995 in Notaio Salvatore Argento da Enna (EN) rep. n. 161296, **a favore di Banco di Sicilia S.p.a. – Credito Fondiario contro** ■

[REDACTED]

l'immobile commerciale D/8 sito in Villapriolo alla via Calvario, censito catastalmente al N.C.F.U. del comune di Villarosa (EN) al Foglio 8, particella n.177;

- Ipoteca Volontaria iscritta ad Enna in data 06.10.1999 ai nn.8045/582 in dipendenza di atto di mutuo del 01.10.1999 in Notaio Liborio Di Salvo da Enna (EN) rep. n. 60422, **a favore di Banco di Sicilia S.p.a. – Credito Fondiario**

[REDACTED]

[REDACTED]

di 1\2 sopra il fabbricato costruito per esigenze commerciali D/8 sito in Villarosa alla Contrada Giurfo Cava Priolo, lotto 2, Piano T-1 censito catastalmente al N.C.F.U. del comune di Villarosa (EN) al Foglio 8, particella n.177 sub 1 (Debitore

- Ipoteca Volontaria iscritta ad Enna in data 23.12.1999 ai nn.10943/746 in dipendenza di atto di mutuo del 17.12.1999 in Notaio Liborio Di Salvo da Enna (EN) rep. n. 60936, **a favore di Banco di Sicilia S.p.a. – Credito Fondiario**

[REDACTED]

[REDACTED]

di 1\2 sopra il fabbricato costruito per esigenze commerciali D/8 sito in Villarosa alla Contrada Giurfo Cava Priolo, lotto 2, Piano T censito catastalmente al N.C.F.U. del comune di Villarosa (EN) al Foglio 8, particella n.177 sub 2 (Debitore

- Ipoteca Volontaria iscritta ad Enna in data 16.03.2011 ai nn.2329/277 in dipendenza di atto di mutuo del 10. 03.2011 in Notaio Aldo Barresi da Enna (EN) rep. n. 30905/14940, **a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni contro** [REDACTED] **terzo datore di ipoteca** per la quota di 1\1 sopra i seguenti immobili:

- [REDACTED]
1. Magazzino C/2 sito in Villarosa alla Via Vittoria n°4, Piano 1, m 115, censito catastalmente al N.C.F.U. del comune di Villarosa (EN) al Foglio 8, particella n.177 sub 15;
 2. Magazzino C/2 sito in Villarosa alla Via Vittoria n°4, Piano T, m 410, censito catastalmente al N.C.F.U. del comune di Villarosa (EN) al Foglio 8, particella n.177 sub 24;

- [REDACTED]
- Ipoteca Giudiziale iscritta ad Enna in data 27.05.2013 ai nn.4725/290 in dipendenza di decreto ingiuntivo del 22. 04.2013 del Tribunale di Enna (EN) rep. n. 334/2013, **a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni contro [REDACTED]** per la quota di 1\2 dell'unità negoziale n°1, per la quota di 1\1 dell'unità negoziale n°3, per la quota di 1\6 dell'unità negoziale n°4, per la quota di 6\48 dell'unità negoziale n°3 [REDACTED] per la quota di 1\2 dell'unità negoziale n°1, per la quota di 2\12 dell'unità negoziale n°2:

Unità negoziale n°1:

1. Abitazione ultrapopolare in Villarosa, Via Tumia, vani 6, in Catasto fabbricati F.7 part. 239;
2. fabbricato costruito per esigenze commerciali D/8 sito in Villarosa, Via Vittoria, in Catasto F.8 part. 177, sub 19;
3. Laboratorio C\3 in Villarosa, Via Vittoria, mq 412, in Catasto fabbricati F.8 part. 177, sub 21;
4. Terreno in Villarosa, are 2.14, in catasto terreni al F.8, part. 311;
5. Terreno in Villarosa, are 1.69, in catasto terreni al F.8, part. 312;
6. Terreno in Villarosa, are 21, in catasto terreni al F.8, part. 107;

Unità negoziale n°2:

1. Terreno in Villarosa, are 21, in catasto terreni al F.8, part. 108;

2. Terreno in Villarosa, are 20,74, in catasto terreni al F.8, part. 376;

Unità negoziale n°3:

1. Magazzino C\2 in Villarosa, Via Vittoria, mq 115, in Catasto fabbricati F.8 part. 177, sub 15;
2. fabbricato in corso di costruzione in Villarosa, Via Vittoria, in Catasto F.8 part. 177, sub 16;
3. fabbricato costruito per esigenze commerciali D/8 sito in Villarosa, Via Vittoria, in Catasto F.8 part. 177, sub 20;
4. Laboratorio C\3 in Villarosa, Via Vittoria, mq 412, in Catasto fabbricati F.8 part. 177, sub 22;
5. Magazzino C\2 in Villarosa, Via Vittoria, mq 410, in Catasto fabbricati F.8 part. 177, sub 24;
6. Magazzino C\2 in Villarosa, Via Vittoria, mq 74, in Catasto fabbricati F.8 part. 177, sub 25;

Unità negoziale n°4:

1. Abitazione popolare in Villarosa, Via Bongiorno, vani 3, in Catasto fabbricati F.7 part. 167;
2. Terreno in Villarosa, are 28,05, in catasto terreni al F.8, part. 9;
3. Terreno in Villarosa, are 2.18.15, in catasto terreni al F.8, part. 12;
4. Terreno in Villarosa, are 4.75, in catasto terreni al F.8, part. 15;
5. Terreno in Villarosa, are 40.90, in catasto terreni al F.8, part. 19;
6. Terreno in Villarosa, are 7.30, in catasto terreni al F.8, part. 20;
7. Terreno in Villarosa, are 22.20, in catasto terreni al F.8, part. 22;
8. Terreno in Villarosa, are 4, in catasto terreni al F.8, part. 76;

Unità negoziale n°5:

1. Terreno in Villarosa, are 64,50, in catasto terreni al F.8, part. 32;
2. Terreno in Villarosa, are 50,50, in catasto terreni al F.8, part. 118;

3. Terreno in Villarosa, are 21.505, in catasto terreni al F.8, part. 162;
4. Terreno in Villarosa, are 35, in catasto terreni al F.8, part. 163;
5. Terreno in Villarosa, are 1.49.85, in catasto terreni al F.8, part. 287;
6. Terreno in Villarosa, are 1.07.10, in catasto terreni al F.8, part. 288;

- Atto unilaterale d'obbligo Edilizio trascritto in data 11.02.2011 ai nn. 1207/940, derivante da atto in Notaio Aldo Barresi da Enna (EN) rep. n. 30849/14895, a

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Part.177.

- Pignoramento immobiliare trascritto a Enna in data 03.12.2014 ai nn. 8858/6811, derivante da provvedimento del 13.11.2014 dell'ufficiale giudiziario rep. n.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Unità negoziale n°1:

1. Magazzino \ locale deposito, cat. C\2 in Villapriolo di Villarosa n°4, Via Vittoria, in catasto al F.8, part. 177, sub 15;
2. Fabbricato in corso di costruzione in Villapriolo di Villarosa n°4, Via Vittoria, in catasto al F.8, part. 177, sub 16;
3. Fabbricato, cat. D\8 in Villapriolo di Villarosa, Via Vittoria n°4, in catasto al F.8, part. 177, sub 20;
4. Fabbricato, cat. C\3 in Villapriolo di Villarosa, Via Vittoria n°4, in catasto al F.8, part. 177, sub 22;

5. Magazzino \ locale deposito, cat. C\2 in Villapriolo di Villarosa n°4, Via Vittoria n°4, in catasto al F.8, part. 177, sub 24;

6. Magazzino \ locale deposito, cat. C\2 in Villapriolo di Villarosa n°4, Via Vittoria, in catasto al F.8, part. 177, sub 25;

Unità negoziale n°2:

1. Fabbricato, cat. D\8 in Villapriolo di Villarosa, Via Vittoria n°4, in catasto al F.8, part. 177, sub 19;

2. Fabbricato, cat. D\8 in Villapriolo di Villarosa, Via Vittoria n°4, in catasto al F.8, part. 177, sub 21;

Regolarità urbanistico-edilizia. (Quesito G-H)

Previa acquisizione del **Certificato di Destinazione Urbanistica** presso l'ufficio tecnico del Comune di Villarosa (**All. N°4**) è possibile accertare che:

i terreni oggetto della presente consulenza risultano appartenere alla zona omogenea B.1.5, del vigente P.R.G.

Dall'analisi dello strumento urbanistico vigente e del SIF (Sistema Informatico Forestale della Regione Siciliana) emerge inoltre che la zona in cui è ubicato il complesso immobiliare non risulta sottoposta a vincoli (All. N°4) .

Sono state acquisite, in oltre, copia delle seguenti autorizzazioni – concessioni edilizie:

- Concessione edilizia in sanatoria n°468 L. 47\85 del 19/12/97 per un fabbricato in C.da Giurfo Cava Priolo per la costruzione di un immobile composto da un piano primo, un secondo ed un terzo, distinto al N.C.E.U. al f. 8 Part. 177;
- Concessione edilizia in sanatoria n°37/99 ai sensi della L. 47\85 prot. 2284 del 15/01/2001 per un fabbricato in C.da Giurfo Cava Priolo per il frazionamento di unità immobiliare e il cambio di destinazione d'uso

dell'unità immobiliare derivata al piano terra, da D\8 a laboratorio artigianale C\3, distinto al N.C.E.U. al f. 8 Part. 177;

- Autorizzazione n°15105 del 18/12/2001, Art.5 L.R.37/85, per completamento dell'unità immobiliare, sito in Via Vittoria n°4, distinto al N.C.E.U. al f. 8 Part. 177, sub 5.
- Autorizzazione per cambio di destinazione d'uso n°23/2010 Prot. 1419 5 ai sensi dell'Art.10 L.R.37/85, da civile abitazione a locale per esposizione mobili, sito in Via Vittoria n°4, distinto al N.C.E.U. al f. 8 Part. 177, sub10;
- Concessione edilizia in sanatorian°29/2005 L. 47\85 prot. 3149 del 17/02/2011 per un fabbricato in C.da Giurfo Cava Priolo per la costruzione di un immobile composto da un piano interrato da tre lati, un piano terra sovrastante il piano interrato ed un sottotetto, il tutto adibito a deposito, ed un filtro a silos in lamiera, distinto al N.C.E.U. al f. 8 Part. 177;

Stato di occupazione dell'immobile (Quesito I)

I citati immobili risultano occupati dai proprietari.

Descrizione dei beni (Quesito J)

I beni oggetto della seguente esecuzione immobiliare risultano essere siti a Villapriolo, frazione del Comune di Villarosa, in via Vittoria n°4, e facenti parte di un unico complesso immobiliare ricadente, catastalmente, all'interno del Foglio 8 part. 177; Il sito, posto all'interno del paese di Villapriolo, risulta direttamente accessibile attraverso la S.P.6, e dista 7 km dal centro cittadino di Villarosa, 22 km da Enna e 17 dall'Autostrada A\19 Palermo Catania. Il fondo, pertanto, risulta facilmente accessibile, e presenta facilità di ingresso e di manovra per i mezzi commerciali (Foto 1). Per una migliore descrizione degli immobili si è deciso di proseguire la seguente esposizione seguendo la localizzazione degli stessi all'interno del corpo di fabbrica.

- Il primo blocco edificato risulta costituito, a piano terra dagli immobili censiti al F.8 part.177 sub. 21 e 22, Cat. C\3, risultante essere un unico immobile, con destinazione a laboratorio artigianale, avente una superficie di 456 mq (412+42)

mq (Vedi Planimetrie catastali All.1) . Gli accessi all'immobile sono collocati sui fronti nord (2) ed ovest (1). La struttura portante è in cemento armato e la conformazione planimetrica dell'immobile è regolare, di forma rettangolare; Entrando all'interno dell'immobile, dall'ingresso posto all'angolo nord\ovest (Foto2), si accede ad un grande ambiente, ben illuminato (Foto3), che occupa la quasi totalità dello spazio disponibile, e dal quale è possibile accedere agli ambienti posti lungo il lato nord, costituiti da ambienti di servizio, docce e w.c. , così come riportato in planimetria catastale; sempre dal piano terra, e con accesso esterno lungo il lato nord, trova spazio un piccolo ambiente destinato ad ufficio. Tutti questi ambienti risultano perfettamente rifiniti e muniti di tutti gli impianti tecnologici a regola d'arte.

- Il secondo blocco, edificato per tre elevazioni, al di sopra del primo blocco, risulta costituito dagli immobili censiti al F.8 part.177 sub. 19 e 20, Cat. D\8, risultante essere anch'esso un unico immobile (vedi planimetrie catastali All.1), con destinazione a speciale esigenza per attività commerciale di vendita mobili e avente una superficie complessiva di 1157,09 mq Ca. . Gli accessi all'immobile sono collocati sui fronti nord (1) ed est (1). La struttura portante è in cemento armato e la conformazione planimetrica dell'immobile è regolare, di forma rettangolare; Entrando all'interno dell'immobile, dall'ingresso posto a nord (Foto4), si accede ad un ambiente scala, ben illuminato, che disimpegna gli ambienti posti lungo i tre livelli; al primo piano (Foto5), troviamo il primo ambiente dedicato alla vendita dei mobili, diviso attraverso pareti amovibili in cartongesso (Foto6), che costituiscono l'allestimento del locale, mentre lungo il fronte nord è stato ricavato un ambiente destinato ad ufficio e un piccolo w.c. di servizio; dalla medesima scala di collegamento è possibile accedere al secondo e al terzo piano della struttura che ripropongono la medesima conformazione e allestimento degli ambienti posti al piano primo, così come riportato in planimetria catastale (Foto 7- 8 - 9); Lungo il lato est è stata realizzata una scala esterna di collegamento che funge da uscita di sicurezza. Tutti questi ambienti risultano rifiniti e dotati di tutti gli impianti tecnologici a regola d'arte.

- Il terzo blocco, edificato con struttura in cemento armato, risulta essere composto da una prima elevazione a piano seminterrato, individuata nel magazzino/locale di deposito, censito in catasto al F.8 part.177 sub 24, avente una superficie di 410 mq; questo locale, avente un'altezza di 3,80 m , presenta due ampi ingressi sul lato nord (Foto 10), prospicienti su corte comune (sub 18), due pareti contro terra sui lati sud ed est e il lato ovest confinante con il sub 17. Accedendo all'interno del locale (Foto 11) si riscontra la presenza di un setto murario, in direzione nord-sud, non riportato in planimetria catastale, mentre sono i due ambienti posti rispettivamente lungo i lati nord ed est corrispondono a quelli riportati nelle planimetrie catastali con l'unica eccezione di una piccola porzione dell'ambiente posto a nord che è stata frazionata e fusa con il Sub 25 (All.1). Questo locale risulta perfettamente rifinito e dotato di impianto elettrico funzionante. Al di sopra di questo locale risulta essere stato edificato un secondo magazzino/locale di deposito (Foto12), censito in catasto al F.8 part.177 sub 15, avente una consistenza di 115 mq ed un'altezza interna di 2,90 mq. Questo immobile presenta un unico ingresso, su fronte sud, attraverso la corte comune (sub 18) e due piccole finestre sempre su fronte sud; accedendo all'interno del locale, avente una planimetria regolare di forma quadratica, viene riscontrata una suddivisione interna in quattro ambienti distinti, costituiti da un primo ambiente che costeggia i fronti sud ed est (Foto13), mentre un secondo grande ambiente è stato ricavato all'angolo nord/ovest. Due piccoli ambienti destinati a ripostiglio sono stati ricavati, rispettivamente, lungo i fronti ovest e nord, e tutta la suddivisione interna corrisponde a quanto riportato in planimetria catastale. Questo locale risulta essere rifinito e dotato di impianto elettrico a regola d'arte. Al di sopra di questo locale è stato edificato un ultimo ambiente sottotetto, censito in catasto al F.8 part.177 sub 16 (Foto12), non ancora ultimato, e quindi allo stato grezzo, così come riportato in visura catastale, avente un unico ingresso ricavato sull'angolo nord/est del magazzino/locale di deposito, censito in catasto al F.8 part.177 sub 15 (Foto14 - 15). La copertura di questo blocco edilizio risulta essere a due falde lungo la direzione nord-sud .

- L'ultimo blocco edificato è costituito dal magazzino/locale di deposito, censito in catasto al F.8 part.177 sub 25, avente una superficie di 74 mq ca.; questo locale presenta un'ampia porta finestra, che funge da ingresso (Foto16), sul lato ovest, prospiciente su corte comune (sub 18), una pareti contro terra sul lato est, il lato sud confinante con il sub 24 e il lato nord confinante con altra unità immobiliare. L'immobile presenta una struttura in cemento armato e una copertura a due falde lungo la direzione est/ovest. Accedendo all'interno del locale (Foto17 - 18) si nota immediatamente un uso dell'immobile a titolo residenziale, diverso da quanto riportato in visura catastale. La disposizione interna degli ambienti corrisponde a quella riproposta nella planimetria catastale con la sola anomalia costituita da un piccolo ambiente adibito a bagno posto all'angolo sud/est, ricavato da un collegamento con il sub 24, non conforme (All.1). Tutti gli ambienti risultano rifiniti e dotati di tutti gli impianti tecnologici a regola d'arte.

Valore attuale dei beni pignorati. (Quesito K)

Il **metodo** di stima utilizzato per la valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di causa, è quello **sintetico comparativo** basato sulla comparazione dei beni simili e vicini che siano stati nel recente passato oggetto di compravendita, adottando i criteri di seguito descritti.

Innanzitutto sono stati individuati gli elementi del compendio rilevanti ai fini della stima degli immobili, e va pertanto adottato, quale parametro di comparazione la superficie. Tenuto conto del contesto in cui si trovano gli immobili oggetto di stima e delle condizioni di mercato attuali delle superfici assunte in condizioni ordinarie, cioè ipotizzate nello stesso stato in cui si trovano le superfici degli immobili di confronto, si è passato poi all'acquisizione dei termini per la comparazione ricercando i dati relativi agli importi richiesti per la vendita di immobili della medesima tipologia ubicati in un raggio di 8-10 km, relative a tutto il contesto di Villapriolo di Villarosa (ed alla provincia di Enna).

In particolare ci si è avvalsi della collaborazione degli operatori e tecnici del mercato immobiliare della zona, i quali hanno consentito al sottoscritto di meglio comprendere le caratteristiche estrinseche del bene in oggetto in rapporto alle potenzialità del mercato immobiliare.

Al valore ordinario (o valore capitale) relativo alla superficie dell'immobile oggetto di giudizio di stima, è stata apportata poi un'aggiunta e/o detrazione sulla base dei caratteri specifici dell'unità immobiliare, secondo lo schema mostrato di seguito e poi riassunto nella tabella. Si tratta di riconoscere talora importi (positivi per le aggiunte e negativi per le detrazioni al valore capitale) rappresentativi di un valore di costo; talora coefficienti (maggiori di uno per le aggiunte e minori di uno per le detrazioni da apportare al valor capitale) al fine di quantificare proprio le aggiunte e/o detrazioni.

Attraverso la seguente tabella riassuntiva è possibile stabilire i valori unitari:

CATEGORIA IMMOBILI	<i>Agenzie immobiliari 2014\2015</i>	<i>Agenzia delle Entrate 2012</i>		VALORE MEDIO UNITARIO
	<i>Prezzo medio</i>	<i>Prezzo medio</i>	<i>Correzione + 5% (2014\15)</i>	
C12	300,00 €/mq	225,00	+11,25 €/mq	268,125 €/mq
D18	490,00 €/mq	<u>375,00*</u>	+18,75 €/mq	441,87 €/mq
C13	320,00 €/mq	250,00	+12,50 €/mq	291,25 €/mq

****N.B. il prezzo è riferito ad immobili commerciali, non essendo presente la categoria speciale D18 nella banca dati dell' Agenzia delle Entrate.***

Calcolo del coefficiente correttivo

Caratteristiche estrinseche o di localizzazione (uguali per tutti gli immobili)

La zona ove è situata l'immobile in esame è riconducibile ad una zona centrale, urbanisticamente B.1.5 della frazione di Villapriolo nel Comune di Villarosa, a pochi chilometri dal centro di Villarosa, per un coefficiente relativo pari a 0,92;

La stessa zona risulta essere dotata della necessaria urbanizzazione primaria e secondaria, pertanto il coefficiente relativo è traducibile in: 1,02.

L'edificio ove è localizzato l'immobile in esame non presenta finiture, e risulta essere allo stato grezzo, di conseguenza, viene stabilito un coefficiente pari a: 0,94.

La via Vittoria risulta essere accessibile per mezzi di trasporto e all'interno del complesso immobiliare risultano ampie zone di manovra e di parcheggio, il che modifica il coefficiente a un valore pari a: 1,03.

Il coefficiente globale estrinseco, valutando tutti i coefficienti dianzi esaminati e moltiplicandoli fra loro è: 0,94.

Caratteristiche intrinseche dell'immobile

COMPLESSO IMMOBILIARE N° 1

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Zona censuaria	Classe	Superf.	Rendita
8	177	22	C\3	2	2	42 m ²	140,99 Euro
8	177	21	C\3	2	2	412 m ²	1.383,07 Euro

La dimensione del locale è ottima, in quanto esso risulta ampio e perfettamente consono alle esigenze lavorative e le caratteristiche riguardanti il livello di illuminazione interno risultano buone ed equivalente ad un punteggio pari a: 1,06

Gli ambienti di servizio, ben distribuiti e ben collegati da un ampio vano, sono disposti in maniera funzionale, ben organizzati e interrelati fra loro, da questo esame funzionale non sono emerse zone inutilizzabili del locale;

Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali dell'immobile è pertanto, in base a quanto in precedenza descritto: 1,02.

La conservazione dell'immobile e lo stato di funzionalità tecnologico-impiantistico, in base a quanto già espresso, può quantificarsi in un coefficiente correttivo del valore medio di cui sopra pari a: 1,03.

Esteticamente non possono essere espresse valutazioni di alcun merito.

Il coefficiente complessivo è stabilito pertanto in: 1,11.

Calcolo del coefficiente correttivo del valore capitale

Considerando i due coefficienti relativi ai due subalterni oggetto di stima e moltiplicandoli fra loro abbiamo come coefficiente correttivo complessivo un valore di 1,04 che equivale ad una valore percentuale pari a +4%.

Caratteristiche estrinseche:

1) Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti	0,92
2) Livello di urbanizzazione	1,02
3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativi. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	0,94
4) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	1,03

Caratteristiche intrinseche:

1) Funzionalità. Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	1,06
2) Caratteristiche di prospicenza e luminosità	1,02
3) Grado di finitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi	1,03
Totale	1,04 (+4%)

Valore equivalente dei beni :

Fabbricato in Villapriolo di Villarosa, via Vittoria n°4 (NCEU Fg. 8 Part. 177 sub 21, sub 22)					
Piano	Superficie Complessiva [mq]	Valore di mercato unitario [€/mq]	Valore capitale [€]	Aggiunte o detrazioni [%]	Valore di Mercato [€]
Terra	456	291,25	132.810,00	+4	138.122,68

COMPLESSO IMMOBILIARE N° 2

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Zona censuaria	Classe	Superf.	Rendita
8	177	19	D\8	2			12.662,00 Euro
8	177	20	D\8	2			1.156,00 Euro



La dimensione del locale è ottima, e la distribuzione su più livelli aumenta la possibilità di gestione degli spazi, in quanto tutti gli ambienti risultano ampi e perfettamente confacenti alle esigenze lavorative; in oltre le caratteristiche riguardanti il livello di illuminazione interno risulta buono ed equivalente ad un punteggio pari a: 1,09

Gli ambienti di servizio, sono sufficienti e disposti in maniera funzionale.

Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali dell'immobile è pertanto, in base a quanto in precedenza descritto: 1,01.

La conservazione dell'immobile e lo stato di funzionalità tecnologico-impiantistico, in base a quanto già espresso, può quantificarsi in un coefficiente correttivo del valore medio pari a: 1,03.

Esteticamente non possono essere espresse valutazioni di alcun merito.

Il coefficiente complessivo è stabilito pertanto in: 1,13.

Calcolo del coefficiente correttivo del valore capitale

Considerando i due coefficienti relativi ai due subalterni oggetto di stima e moltiplicandoli fra loro abbiamo come coefficiente correttivo complessivo un valore di 1,06 che equivale ad una valore percentuale pari a +6%.

Caratteristiche estrinseche:

1) Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti	0,92
2) Livello di urbanizzazione	1,02
3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativi. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	0,94
4) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	1,03

Caratteristiche intrinseche:

1) Funzionalità. Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	1,09
2) Caratteristiche di prospicenza e luminosità	1,01
3) Grado di finitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi	1,03

Totale 1,06 (+6%)

Valore equivalente dei beni :

Fabbricato in Villapriolo di Villarosa, via Vittoria n°4 n°7 (NCEU Fg. 8 Part. 177 sub 19, sub 20)					
Piano	Superficie Commerciale complessiva [mq]	Valore di mercato unitario [€/mq]	Valore capitale [€]	Aggiunte o detrazioni [%]	Valore di Mercato [€]
T-1-2-3	1157,09	441,87	511.289,14	+6	541.966,48

COMLESSO IMMOBILIARE N° 3

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Zona censuaria	Classe	Superf.	Rendita
8	177	24	C\2	2	3	410 m ²	783,46 Euro
8	177	15	C\2	2	3	115 m ²	219,75 Euro
8	177	16	In corso di costruzione				8

Proprietari XXXXXXXXXX

SUB 24 - La dimensione del locale è discreta, in oltre le caratteristiche riguardanti il livello di illuminazione interno risulta sufficienti ed equivalente ad un punteggio pari a: 1,02

Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali dell'immobile è pertanto, in base a quanto in precedenza descritto: 1,01.

La conservazione dell'immobile e lo stato di funzionalità tecnologico-impianistico, in base a quanto già espresso, può quantificarsi in un coefficiente correttivo del valore medio pari a: 1,03.

Esteticamente non possono essere espresse valutazioni di alcun merito.

Il coefficiente complessivo è stabilito pertanto in: 1,06.

Calcolo del coefficiente correttivo del valore capitale

Considerando i due coefficienti relativi ai due subalterni oggetto di stima e moltiplicandoli fra loro abbiamo come coefficiente correttivo complessivo un valore di 0,99 che equivale ad una valore percentuale pari a -1%.

Caratteristiche estrinseche:

1) Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti	0,92
2) Livello di urbanizzazione	1,02
3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativi. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	0,94
4) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	1,03

Caratteristiche intrinseche:

1) Funzionalità. Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	1,02
2) Caratteristiche di prospicienza e luminosità	1,01
3) Grado di finitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi	1,03
Totale	0,99 (-1%)

SUB 15 - La dimensione del locale è buona, le caratteristiche riguardanti il livello di illuminazione interno risultano adeguate ed è possibile attribuire un punteggio pari a: 1,03

Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali dell'immobile è pertanto, in base a quanto in precedenza descritto: 1,02.

La conservazione dell'immobile e lo stato di funzionalità tecnologico-impiantistico, in base a quanto già espresso, può quantificarsi in un coefficiente correttivo del valore medio pari a: 1,02.

Esteticamente non possono essere espresse valutazioni di alcun merito.

Il coefficiente complessivo è stabilito pertanto in: 1,07.

Calcolo del coefficiente correttivo del valore capitale

Considerando i due coefficienti relativi ai due subalterni oggetto di stima e moltiplicandoli fra loro abbiamo come coefficiente correttivo complessivo un valore di 1,007 che equivale ad una valore percentuale pari a +0,07%.

Caratteristiche estrinseche:

1) Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti	0,92
2) Livello di urbanizzazione	1,02
3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativi. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	0,94
4) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	1,03

Caratteristiche intrinseche:

1) Funzionalità. Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	1,03
2) Caratteristiche di prospicienza e luminosità	1,02
3) Grado di finitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi	1,02
Totale	1,007(+0,07%)

SUB 16 - La valutazione di questo immobile risulta essere ridimensionata dato il suo stato, precedentemente descritto. La concessione edilizia dispone per questo locale la realizzazione di un sottotetto non abitabile, con destinazione a deposito, quindi, in base agli atti, è possibile attribuire una categoria C\2. In questa sede è

opportuno valutare lo stato dei luoghi e la corrispondenza agli atti. Tenuto conto che il valore di mercato unitario è stato stabilito in 268,125 €/mq, da tale cifra è opportuno decurtare un 15% per le spese generali e il 30% per le opere di finitura interne, per le spese generale per il completamento dei lavori.

Valore equivalente dei beni :

Fabbricato in Villapriolo di Villarosa, via Vittoria n°4 n°7 (NCEU Fg. 8 Part. 177 sub 15, sub 24, sub 16)					
Piano	Superficie Commerciale complessiva [mq]	Valore di mercato unitario [€/mq]	Valore capitale [€]	Aggiunte o detrazioni [%]	Valore di Mercato [€]
T sub 15	115	268,125	30.834,37	-1	30.526,02
T sub 24	410	268,125	109.931,25	+0,07	110.008,20
T sub 16	115	268,125	30.834,37	-45	16.958,90

COMLESSO IMMOBILIARE N° 5

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Zona censuaria	Classe	Superf.	Rendita
8	177	25	C\2	2	3	74 m ²	783,46 Euro

Proprietari:

La dimensione del locale è ridotta, in oltre le caratteristiche riguardanti il livello di illuminazione interno risulta insufficiente, vita la presenza di una sola aperura ed equivalente ad un punteggio pari a: 0,97

Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali dell'immobile, visto l'uso improprio, non può essere reputato idoneo alla destinazione attribuita e, in base a quanto in precedenza descritto, il valore corrispondente è pari a: 0,92.

La conservazione dell'immobile e lo stato di funzionalità tecnologico-impiantistico, può quantificarsi in un coefficiente correttivo del valore medio pari a: 1,04.

Esteticamente non possono essere espresse valutazioni di alcun merito.

Il coefficiente complessivo è stabilito pertanto in: 0,92.

Calcolo del coefficiente correttivo del valore capitale

Considerando i due coefficienti relativi ai due subalterni oggetto di stima e moltiplicandoli fra loro abbiamo come coefficiente correttivo complessivo un valore di 0,86 che equivale ad una valore percentuale pari a -14%.

Caratteristiche estrinseche:

1) Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti	0,92
2) Livello di urbanizzazione	1,02
3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativi. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	0,94
4) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	1,03

Caratteristiche intrinseche:

1) Funzionalità. Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	0,97
2) Caratteristiche di prospicienza e luminosità	0,92
3) Grado di finitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi	1,04
Totale	0,86 (-14%)

Fabbricato in Villapriolo di Villarosa, via Vittoria n°4 n°7 (NCEU Fg. 8 Part. 177 sub 25,)					
Piano	Superficie Commerciale complessiva [mq]	Valore di mercato unitario [€/mq]	Valore capitale [€]	Aggiunte o detrazioni [%]	Valore di Mercato [€]
T sub 15	74	268,125	19.841,25	-14	17.063,47

Riassumendo, gli immobili avranno i seguenti valori:

- Foglio 8, **particella nn 177 sub 21, sub 22**, del valore pari a **138.122,68€**;
- Foglio 8, **particella nn 177 sub 19, sub 20**, del valore pari a **541.966,48€**;
- Foglio 8, **particella nn 177 sub 15**, del valore pari a **30.526,02 €**;
- Foglio 8, **particella nn 177 sub 24**, del valore pari a **110.008,20€**;
- Foglio 8, **particella nn 177 sub 16**, del valore pari a **16.958,90 €**;
- Foglio 8, **particella nn 177 sub 25**, del valore pari a **17.063,47 €**;

TOTALE VALORE STIMATO **€ 854.645,759**

(diconsi euro ottocentocinquantaquattromilaseicentoquarantacinque euro, 00).

Opportunità di vendita (quesito L)

I beni oggetto della seguente esecuzione immobiliare risultano essere dei locali a destinazione speciale o a deposito/magazzino siti nella frazione di Villapriolo nel Comune di Villarosa; Gli immobili possono essere venduti in unico blocco o in blocchi separati, essendo appunto dotati di ingressi indipendenti pur accedendo dalla medesima corte comune.

Verifica di assoggettamento ad iva (quesito O)

I beni oggetto della seguente esecuzione immobiliare non risultano essere assoggettati ad I.V.A..

Verifica degli atti (quesito P)

Analizzando la corrispondenza tra i vari documenti presenti nel fascicolo, è stato riscontrato un errore di trascrizione all'interno della certificazione notarile ipocatastale, ove il bene costituito dall'intera proprietà del fabbricato sito in Villapriolo, frazione di Villarosa, Via Vittoria n°4, in catasto al F.8 Part.177 sub 21 viene classificato con cat. D\8, mentre nelle le visure catastali viene attribuita, correttamente, categoria C\3. I dati trasferiti nell'atto di pignoramento immobiliare e riportati nella nota di trascrizione R.G n.8858, R.P. n.6811 del 03.12.2014 ,riportano la stessa dicitura errata della certificazione notarile ipocatastale.

Attestato di Prestazione Energetica (Quesito Q)

La normativa in vigore ammette la certificazione energetica per immobili di categoria catastale C\3 (immobile categoria E.8 .1) e D\8 (immobile categoria E.5 .2), escludendo quindi i magazzini di categoria C\2. Le certificazioni prodotte sono riportate all'allegato 5.

Enna lì 11.06.15

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Vito Alessandro Demaria

Arch. Vito Alessandro Demaria
C.da Staglio s.n.c. - 94100 Enna
Pec: vitoalessandro.demaria@archiworldpec.it
P.IVA 01215990860 - C.F. DMRVLS81E15C342B

ALLEGATI

1. Visure Catastali - Planimetrie catastali;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Documentazione fotografica;
4. Certificato di destinazione urbanistica – Copia concessioni edilizie ed autorizzazioni – Certificazione Vincoli SIF (Sistema Informativo Forestale);
5. Certificazioni Energetiche.

Fine perizia, totale n°28 pagine + n° 55 pagine allegati

Enna li 11.06.15

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Vito Alessandro Demaria