

**TRIBUNALE DI ENNA**  
**Esecuzioni Immobiliari**

Proc. Esecutiva Immobiliare n.72/2017 R.G. Es.

**Documentazione per relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio**

– **Creditore procedente**

DOBANK S.p.a. (Persona giuridica)

P.tta Monte, 1 Verona (VR)

C.F. 00390840239

Con l'Avv. GIUSEPPE SPAMPINATO

C.F. SPMGPP58T16G273P

– **Debitore esecutato**

**ESPERTO INCARICATO**

Ing. LA PUSATA FLAVIA SALVATRICE

Via Brizzi, 35

94012, Barrafranca (EN)

C.F. LPSFVS88E48C342L

## **SOMMARIO**

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Richiesta di liquidazione parcella

Attestazione di conformità di atti e provvedimenti

**TRIBUNALE DI ENNA**  
**Esecuzioni Immobiliari**

Proc. Esecutiva Immobiliare n.72/2017 R.G. Es.

**Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio**

– **Creditore procedente**

DOBANK S.p.a. (Persona giuridica)

P.tta Monte, 1 Verona (VR)

C.F. 00390840239

Con l'Avv. GIUSEPPE SPAMPINATO

C.F. SPMGPP58T16G273P

– **Debitore esecutato**

**ESPERTO INCARICATO**

Ing. LA PUSATA FLAVIA SALVATRICE

Via Brizzi, 35

94012, Barrafranca (EN)

C.F. LPSFVS88E48C342L

## INDICE

1. COPIA DEL MANDATO .....	3
2. PREMessa .....	3
3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA .....	3
4. CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI .....	3
5. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA .....	4
6. RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E. ....	5
7. ELENCO ALLEGATI .....	20
8. CONGEDO C.T.U. ....	21

#### **1. COPIA DEL MANDATO**

Si veda copia in allegato (ALLEGATO 1).

#### **2. PREMESSA**

Al termine delle operazioni, compiutamente descritte di seguito, si procede alla stesura della presente relazione peritale.

#### **3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA**

Previo opportuno avviso alla parte procedente, mediante posta certificata (ALLEGATO 2), in data 14.03.2018 alle ore 9.30 è stato effettuato il primo accesso ai luoghi, alla presenza del debitore esecutato, in qualità di proprietaria dell'immobile oggetto dell'Ordinanza n. 72/2017, in comunione di beni con il debitore esecutato e nella stessa data sono state portate a termine le operazioni di rilievo di cui si allega il *Verbale inizio operazioni peritali* (ALLEGATO 3).

Si precisa che la comunicazione d'inizio delle operazioni peritali è stata data solamente al creditore procedente, poichè i debitori esecutati si sono costituiti contumaci.

#### **4. CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI**

**22.11.2017:** Ordinanza per la nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati (determinazione udienza modalità di vendita per il 21.03.2018).

**02.01.2018:** acquisizione, da parte del C.T.U., del plico contenente la suddetta Ordinanza.

**08.01.2018:** Istanza di rimessione in termini in Cancelleria Immobiliare da parte dell'esperto a causa del mancato recapito, per tempo, del plico contenente l'Ordinanza, per motivi a esso non imputabili.

**09.01.2018:** Conferma della nomina dell'esperto (determinazione nuova udienza per il 09.05.2018).

**22.01.2018:** Giuramento di rito e conferimento incarico di stima all'esperto; prime acquisizioni di atti relativi al bene esecutato, copie atti presso la Cancelleria Immobiliare del Tribunale di Enna.

**07.03.2018:** Indagini ipocatastali, presso l'Agenzia del Territorio nell'Ufficio Provinciale di Enna. Richiesta di copia Titoli Autorizzativi alla costruzione di fabbricati, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pietraperzia (EN).

**09.03.2018:** Comunicazione all'Avv. della parte procedente della data di primo accesso ai luoghi (14.03.2018) presso l'immobile in causa, sito in Pietraperzia (EN) in via E. Montale s.n.c.

**14.03.2018:** Primo accesso ai luoghi, alla presenza della proprietaria Angela Calvino, debitore esecutato, rilievo geometrico e restituzione grafica rilievo in dwg. Ritiro presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pietraperzia del Titolo Autorizzativo relativo all'immobile, come da richiesta presentata in data 07.03.2018. Ritiro del Certificato di residenza e del Certificato dello Stato di Famiglia presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pietraperzia (EN).

**19.03.2018:** Ritiro dell'Estratto riassunto dal registro dell'atto di matrimonio presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Pietraperzia.

**20.03.2018:** Invio telematico A.P.E al Dipartimento dell'Energia della Regione Sicilia.

## **5. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA**

– DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA rilasciata dall'Agenzia del Territorio nell'Ufficio Provinciale di Enna, relativa all'immobile sito nel comune di Pietraperzia (EN) alla via E. Montale s.n.c., distinto al C.E.U. al foglio 55 particella 340 subalterno 1 e subalterno 2, costituita da:

- Ispezione ipotecaria, in forma sintetica.

– DOCUMENTAZIONE CATASTALE rilasciata dall'Agenzia del Territorio nell'Ufficio Provinciale di Enna, relativa all'immobile sito nel comune di Pietraperzia (EN) alla via E. Montale s.n.c., distinto al C.E.U. al foglio 55 particella 340 subalterno 1 e subalterno 2, costituita da:

- Visure storiche, planimetrie catastali, estratto di mappa.

– DOCUMENTAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pietraperzia, relativa all'immobile sito nel comune di Pietraperzia (EN) alla via E. Montale s.n.c., distinto al C.E.U. al foglio 55 particella 340 subalterno 1 e subalterno 2, costituita da:

- Copia concessione edilizia in sanatoria n. 863/1996.
- CERTIFICATO DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA dei debitori esecutati,  
rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Pietraperzia (EN).
- ESTRATTO RIASSUNTO DAL REGISTRO DELL'ATTO DI MATRIMONIO presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Pietraperzia.

#### 6. RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E.

Per chiarezza di esposizione, le risposte ai quesiti saranno riportate singolarmente e nell'ordine emesso dal G.E.

#### Quesito a): Identificazione bene e confronto conformità con dati certificati in atti



Figura 1. Fabbricato ubicato in Pietraperzia (EN) via E. Montale s.n.c.

**Confini.** L'immobile oggetto di Procedura Esecutiva Immobiliare n. 72/2017 è costruito in aderenza sul solo lato sinistro frontale ed è libero sui restanti tre lati. Il prospetto principale si affaccia a Nord sulla Via comunale E. Montale s.n.c. e dista circa 7,80 metri dall'edificio prospiciente; i restanti lati confinano con altre ditte.

**Descrizione dell'immobile pignorato.** L'edificio oggetto di stima, è ubicato in Pietraperzia (EN) alla via E. Montale s.n.c., censito al C.E.U. del Comune di Pietraperzia al Foglio 55 Particella 340, subalterno 1 e subalterno 2, piano terra, (ALLEGATO 4).

L'epoca di esecuzione di realizzazione dell'immobile risale al periodo che va dal 02.09.1967 al 29.01.1977, come si evince dalla Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Pietraperzia in data 06.11.1996, n. 863 (ALLEGATO 5), ai signori, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ coniugi in comunione di beni, all'epoca proprietari dell'immobile in causa. In data 12.04.1986 i suddetti \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ all'epoca ancora proprietari del fabbricato, denunciano l'immobile in Catasto presso l'Agenzia del Territorio dell'Ufficio Provinciale di Enna, con prot. 4018 per la particella 340 sub. 1 del foglio 55 e con prot. 4019 per la particella 340 sub. 2 del foglio 55, di cui si allegano copie planimetrie catastali (ALLEGATO 6).

L'immobile di cui trattasi presenta una pianta di forma quadrangolare, costituita da un solo piano fuori terra, destinato a uso abitativo. La parte dell'immobile censita al foglio 55 particella 340 subalterno 2 Categoria A4 (*abitazione di tipo popolare*) destinata ad abitazione, si estende a una quota di +1,10 m rispetto a quella stradale su una superficie lorda pari a 126,95 m<sup>2</sup>, con un'altezza d'interpiano pari a 3,00 m; vi si accede dall'esterno tramite due scalini e dall'interno tramite quattro scalini posizionati nell'atrio prospiciente alla porta d'ingresso. L'abitazione è composta da 5 vani, tra cui cucina e servizio igienico, e, a tale fabbricato, nello specifico sul prospetto posteriore, è annessa una zona destinata a verde di 12,35 m<sup>2</sup>. La parte dell'immobile censita al foglio 55 particella 340 subalterno 1 Categoria C6 (*stalle, scuderie, rimesse, autorimesse*) destinata ad autorimessa, si estende alla stessa quota della strada su una superficie lorda pari a 27,90 m<sup>2</sup>, con un'altezza d'interpiano pari a 3,65 m; vi si può accedere direttamente dalla strada, oppure da una porta interna posizionata nella zona destinata a ingresso della parte abitativa.

Il suddetto fabbricato è costituito in muratura portante in blocchi provenienti dalla cava di Sabucina (0,24x0,40 m) dello spessore di 0,30 m, posti in opera con malta cementizia, a vista nel prospetto esterno. I muri portanti si estendono lungo tutto il perimetro della struttura e sono collegati da un muro centrale che si allunga nella direzione parallela all'asse della strada su cui dà il prospetto principale. Nella zona adibita ad abitazione (foglio 55, particella 340, sub. 2), dalla parte interna, i muri



perimetrali sono rivestiti da intonaco e tinteggiatura (finiture di tipo economico); la tramezzatura interna, ove non definita da muratura portante, è costituita da laterizi forati dello spessore di 0,10 m, posti in opera con malta cementizia e rivestiti con intonaco e tinteggiatura (finiture di tipo economico). La pavimentazione interna, presente in tutti gli ambienti dell'abitazione, è in ceramica, eccetto che nella zona d'ingresso e nel corridoio in cui la pavimentazione è in marmo nero; i rivestimenti della cucina sono in ceramica e pietra, quelli del servizio igienico sono realizzati con piastrelle in ceramica. Gli infissi interni sono in legno tamburato; quelli esterni sono composti, partendo dall'interno dell'abitazione, da chiusure in metallo coordinati da vetro camera dello spessore di 2 cm e da una schermatura in avvolgibile in PVC; la porta d'ingresso è costituita da metallo e vetro.

Nella zona adibita ad autorimessa (foglio 55, particella 340, sub. 1) le pareti sono rivestite da intonaco, la pavimentazione è costituita da mattonelle in cemento puntinato; l'infisso attraverso il quale dall'autorimessa si accede direttamente all'abitazione è in legno tamburato, quello che si affaccia all'esterno, sul prospetto principale del fabbricato, è in metallo e ha una dimensione di 2,60 x 2,80 m.

La copertura è realizzata a falde inclinate, con struttura portante in travi di legno e tavolato, ricoperta da un manto di tegole. È separata dalla zona abitabile da un solaio piano in cemento armato.

La struttura è munita d'impianto elettrico, d'impianto di approvvigionamento idrico, d'impianto per lo smaltimento dei reflui (impianto fognario) e d'impianto di condizionamento dell'aria. Nello specifico, l'impianto di condizionamento dell'aria è costituito da una caldaia a metano (che provvede anche all'acqua calda sanitaria) per il riscaldamento di tutte le camere e da condizionatori elettrici per il raffrescamento, presenti solo nella camera da letto patronale e nella cucina.

**Stato degrado.** Quasi tutti gli ambienti sono danneggiati da muffa presente sulle pareti e sui solai; l'intonaco risulta rovinato dall'umidità e dalla muffa, particolarmente nell'ambiente adibito a cucina. Quasi tutta la struttura è caratterizzata da fessure orizzontali nei muri perimetrali e nei tramezzi interni; in particolare, nell'ambiente adibito ad autorimessa, nell'angolo i cui lati sono costituiti da due muri portanti (uno

esterno e l'altro interno centrale), destro rispetto alla porta d'ingresso, sono presenti due fessure che scorrono a 45° rispetto all'orizzontale come a rappresentare un cedimento puntuale di quell'angolo (sono necessarie ulteriori e adeguate analisi non previste in questa fase ne' dagli obbiettivi del mandato, per stabilirne le cause e l'eventuale gravità). Si riportano di seguito alcune foto esplicative.



**Figura 2. Fessurazione orizzontale nella tramezzatura interna**



**Figura 3. Fessurazione orizzontale nella tramezzatura interna**



Figura 4. Fessurazione orizzontale nel muro portante centrale



Figura 5. Fessurazione a 45° rispetto all'orizzontale nell'angolo dell'autorimessa

#### Computo delle superfici.

Unità Immobiliare	Descrizione	Superficie Lorda [m <sup>2</sup> ]
Fg. 55 Part. 340 Sub. 2	Abitazione	126,90
Fg. 55 Part. 340 Sub. 1	Autorimessa	27,90
	Totale	154,80

**Confronto dati e documentazione.** Dalla verifica della documentazione acquisita relativa alla presente procedura, si riscontra la completezza in atti della documentazione, costituita dall'estratto di mappa (ALLEGATO 4), dalle planimetrie

catastali (ALLEGATO 6), dalle visure storiche catastali (ALLEGATO 7), ottenute presso gli Uffici Provinciali dell'Agenzia del Territorio di Enna, dalla Concessione Edilizia in sanatoria (ALLEGATO 5), ottenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pietraperzia e dai certificati di residenza e dello stato di famiglia (ALLEGATO 8), ottenuti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pietraperzia. Si ritiene dunque completa e idonea la documentazione prodotta.

**Quesito b): Identificazione patrimoniale del bene oggetto del pignoramento**

Da quanto riscontrato in fase di sopralluogo e da indagini eseguite presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pietraperzia (EN) e presso gli Uffici Provinciali dell'Agenzia del Territorio di Enna, risulta che il fabbricato censito al C.E.U. con la particella 340 del foglio 55 sub. 1 e sub. 2 è occupato, come si legge dal Certificato di Residenza (ALLEGATO 8), dai proprietari

... ..  
... ..  
... .. coniugi in comunione di beni per la quota di 1/2 ciascuno come si evince dall'Estratto riassunto dal Registro dell'Atto di Matrimonio (ALLEGATO 9) e dal loro nucleo familiare, che è composto, come di seguito esposto, (si veda Certificato dello Stato di Famiglia – ALLEGATO 8):

L'effettivo utilizzo dell'immobile per fini abitativi da parte dei proprietari e del loro nucleo familiare si è potuto riscontrare anche in fase di sopralluogo.

**Quesito c): Esatta provenienza del bene in capo al debitore e continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento**

A seguito di un'indagine presso gli Uffici Provinciali dell'Agenzia del Territorio di Enna, mediante il confronto degli atti ivi esistenti con gli atti componenti il fascicolo ritirato presso il Tribunale di Enna, si constata che gli immobili sono divenuti proprietà dei debitori esecutati,

(come indicato in testata), in ragione di ½ ciascuno in regime di comunione legale, per atto di compravendita del 14.05.2007 redatto dal notaio Alberto Maida di Troina, rep. 15108/5828, trascritto il 17.05.2007 - Registro Particolare 4284 Registro Generale 5545, da potere di

... ena espressi dati si riscontrano anche nella situazione riportate dalle visure storiche per immobile (ALLEGATO 7).

Come si evince dall'ispezione ipotecaria (ALLEGATO 10), ritirata presso gli Uffici Provinciali dell'Agenzia del Territorio di Enna, in data 07.03.2018, che analizza il periodo compreso tra il 14.12.1989 e il 06.03.2018, sono presenti solamente quattro trascrizioni; nello specifico:

- 1) trascrizione per concessione edilizia;
- 2) trascrizione per compravendita;
- 3) iscrizione per ipoteca volontaria;
- 4) trascrizione per atto esecutivo e verbale di pignoramento.

Si può quindi affermare che non esistono contratti di locazione registrati per l'immobile sottoposto alla Procedura Esecutiva n. 72/2017.

**Quesito d): Impossibilità di procedere per incompletezza della documentazione**

Nulla si osserva.

**Quesito e): Verifica accatastamento immobile**

Dalla verifica della documentazione acquisita costituita dall'estratto di mappa (ALLEGATO 4), dalle planimetrie catastali (ALLEGATO 6), dalle visure storiche catastali (ALLEGATO 7), ottenute presso gli Uffici Provinciali dell'Agenzia del Territorio di Enna, si può definire che il bene risulta regolarmente iscritto al C.E.U. del Comune di Pietraperzia.

Per l'immobile censito al foglio 55 con particella 340 subalterno 1, dalla visura storica si evince la seguente situazione:

- dal 12.04.1986: costituzione del 12.04.1986 in atti dal 15.09.1992 (n. 4018.1/1986);
- dal 01.01.1992: variazione del 01.01.1992 del quadro tariffario;

- dal 01.01.1994: variazione del 01.01.1994 del quadro tariffario;
- dal 14.05.2007: strumento (atto pubblico) del 14.05.2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17.05.2007 repertorio n. 15108 rogante: Maida Alberto sede: Troina registrazione: sede: compravendita (n. 4284.1/2007);
- dal 09.11.2015: variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Per l'immobile censito al foglio 55 con particella 340 subalterno 2, dalla visura storica si evince la seguente situazione:

- dal 12.04.1986: costituzione del 12.04.1986 in atti dal 15.09.1992 (n. 4019.1/1986);
- dal 01.01.1992: variazione del 01.01.1992 del quadro tariffario;
- dal 01.01.1994: variazione del 01.01.1994 del quadro tariffario;
- dal 14.05.2007: strumento (atto pubblico) del 14.05.2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17.05.2007 repertorio n. 15108 rogante: Maida Alberto sede: Troina registrazione: sede: compravendita (n. 4284.1/2007);
- dal 09.11.2015: variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

(Si noti che i dati sopra elencati sono stati trascritti dalle visure storiche per immobile, dalla voce "dati derivati da", si veda- ALLEGATO 7).

Dal confronto tra gli elaborati prodotti successivamente alla fase di rilievo (RILIEVO ARCHITETTONICO - ALLEGATO 11) e i dati acquisiti in fase di indagine presso gli Uffici Provinciali dell'Agenzia del Territorio di Enna (planimetrie catastali-ALLEGATO 6) non si riscontrano incongruenze relativamente alla planimetria generale del fabbricato, ma si evincono lievi difformità relative alla destinazione d'uso degli ambienti, infatti l'ambiente che agli atti catastali era destinato a cucina è attualmente adibito a camera da letto, mentre la cucina è stata spostata nella stanza adiacente all'ingresso.

**Quesito f): Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene**

Dalla lettura della documentazione acquisita costituita dall'Ispezione Ipotecaria (ALLEGATO 10), rilasciata in data 07.03.2018 dall'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del

Territorio di Enna, si elencano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 08.11.1996 – Registro Particolare 8445 Registro Generale 9301  
Pubblico ufficiale COMUNE Repertorio 863 del 06.11.1996  
ATTO AMMINISTRATIVO – CONCESSIONE EDILIZIA
2. TRASCRIZIONE del 17.05.2007 – Registro Particolare 4284 Registro Generale 5545  
Pubblico ufficiale MAIDA ALBERTO Repertorio 15108/5828 del 14.05.2007  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
3. ISCRIZIONE del 17.05.2007 – Registro Particolare 774 Registro Generale 5546  
Pubblico ufficiale MAIDA ALBERTO Repertorio 15109/5829 del 14.05.2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO
4. TRASCRIZIONE del 20.10.2017 – Registro Particolare 5362 Registro Generale 6253  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ENNA Repertorio 766 del 01.09.2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Si noti che i dati sopra elencati sono stati trascritti dall'Ispezione Ipotecaria (ALLEGATO 10).

**Quesito g): Acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica**

Nulla si osserva relativamente al Certificato di Destinazione Urbanistica poiché quest'ultimo è previsto per valutazioni eseguite su terreni censiti al Catasto Terreni oppure su aree urbane di pertinenza a fabbricati censite al Catasto Urbano, con superficie pari o maggiore di 5.000 m<sup>2</sup>.

**Quesito h): Verifica della regolarità edilizio-urbanistica del bene**

Come si evince dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 863 del 06.11.1996, emessa dal Comune di Pietraperzia, (ALLEGATO 5), l'immobile di cui trattasi ricade in *Zona C3 (zone rurali con notevole frazionamento della proprietà)* del vigente Programma di Fabbricazione, approvato dal Comune di competenza nel 1972.

Dal confronto tra gli elaborati prodotti successivamente alla fase di rilievo

(RILIEVO ARCHITETTONICO - ALLEGATO 11) e gli elaborati allegati alla Concessione Edilizia in sanatoria (ALLEGATO 5) non si riscontrano incongruenze riguardanti la planimetria generale del fabbricato, ma si evincono lievi difformità relative alla destinazione d'uso degli ambienti, infatti l'ambiente che agli atti catastali era destinato a cucina è attualmente adibito a camera da letto, mentre la cucina è stata spostata nella stanza adiacente all'ingresso. Non si evidenziano differenze relative allo spostamento di tramezzi interni, alla modifica delle aperture esterne, all'aumento di volumetria del fabbricato.

**Quesito i): Verifica affrancazione di pesi quali censo, livello o uso civico sul bene**

Nulla si osserva.

**Quesito l): Importo annuo spese**

In conformità alla natura stessa dell'immobile di cui trattasi, si deduce che non vi sono vincoli e/o oneri di natura condominiale. Le uniche spese caratterizzanti il bene sono quelle relative alle spese di manutenzione e alle imposte dovute.

**Quesito m): Definizione classe energetica come previsto da D.Lgs n.192 del 19.08.2005**

Per definire le caratteristiche energetiche dell'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare (Procedura Esecutiva n. 72/2017) si è provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (ALLEGATO 12). I dati utili per la stesura di tale attestazione sono stati acquisiti durante la fase di rilievo in sito, di cui al verbale d'inizio operazioni peritali (ALLEGATO 3). Dall'analisi dei suddetti dati risulta che l'edificio ha una classe energetica di tipo F, nello specifico ha un consumo pari a 128,06 kWh/m<sup>2</sup> anno. L'attestato ha validità decennale.

L'attestato è stato inviato al Dipartimento dell'Energia della Regione Sicilia; la procedura sarà completata con l'ottenimento del codice identificativo della pratica (numero d'iscrizione al Catasto Energetico dei Fabbricati). Nello specifico si provvederà a comunicare al G.E., e a depositare in Cancelleria Immobiliare, a corredo della presente relazione peritale, il numero di iscrizione al C.E.Fa, prima della data prevista per l'udienza che determinerà le modalità di vendita, fissata per il 09.05.2018.



**Quesito n): Stato di occupazione del bene**

Come si evince dall'ispezione ipotecaria, ritirata presso gli Uffici Provinciali dell'Agenzia del Territorio di Enna in data 07.03.2018, che analizza il periodo compreso tra il 14.12.1989 e il 06.03.2018, in cui sono presenti solamente quattro trascrizioni riportate nello specifico al punto c) della presente relazione, si può affermare che non esistono contratti di locazione registrati per l'immobile sottoposto a Procedura Esecutiva n. 72/2017.

**Quesito o): Elementi utili per le operazioni di vendita**

L'immobile oggetto di Procedura Esecutiva Immobiliare n. 72/2017 è una casa per civile abitazione unifamiliare, costituita da un solo piano fuori terra, ubicata nel Comune di Pietraperzia (EN) in via E. Montale s.n.c.

L'edificio presenta una pianta di forma quadrangolare con superficie complessiva di 154,80 m<sup>2</sup>. La parte abitativa dell'immobile si trova a una quota di +1,10 m rispetto alla quota stradale (piano terra rialzato), è composta da 5 vani di cui uno destinato a servizio igienico e uno destinato a cucina; alla parte abitativa si aggiunge un'autorimessa a cui si accede, oltre che dall'interno dell'abitazione, da un'apertura che dà sulla strada su cui si affaccia il prospetto principale del fabbricato (prospetto Nord); sul prospetto opposto (prospetto Sud) si trova una piccola corte di 12,35 m<sup>2</sup> a cui si accede solo dall'interno dell'abitazione. L'altezza d'interpiano dell'abitazione è pari a 3,00 m, quella dell'autorimessa è di 3,65 m.

Lo stato di conservazione generico dell'immobile necessita di interventi di manutenzione straordinaria. In quasi tutti gli ambienti l'intonaco risulta danneggiato da umidità e muffa, in particolare nell'ambiente adibito a cucina. Quasi tutta la struttura è caratterizzata da fessure orizzontali nei muri perimetrali e nei tramezzi interni; in particolare, nell'ambiente adibito ad autorimessa, nell'angolo i cui lati sono costituiti dai due muri portanti (uno esterno e l'altro interno centrale), destro rispetto alla porta d'ingresso, sono presenti due fessure che scendono a 45° rispetto all'orizzontale come a rappresentare un cedimento puntuale di quell'angolo (sono necessarie ulteriori e adeguate analisi non previste in questa fase né dagli obiettivi del mandato, per stabilirne le cause e l'eventuale gravità).

L'epoca di realizzazione della struttura risale al periodo che va dal 02.09.1967 al 29.01.1977, anteriore alla Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Pietraperzia in data 06.11.1996, n. 863.

**Quesito p): Criteri estimativi adottati e stima dell'immobile**

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire a una più vantaggiosa occasione di vendita, si sono scelti i seguenti criteri di stima:

- *stima sintetica comparativa;*
- *stima per valori unitari rilevati dall'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;*
- *stima secondo la rendita catastale.*

Di seguito si riportano le metodologie di esecuzione e i risultati ottenuti dai calcoli.

La *stima sintetica comparativa* è stata effettuata eseguendo delle indagini presso le agenzie immobiliari site nel Comune di Pietraperzia, città in cui è situato l'immobile, e nel Comune di Barrafranca, cittadina prossima alla zona in cui ricade il bene pignorato. Si è appreso che il mercato immobiliare sta soffrendo un periodo di crisi, causato da un'offerta più elevata della domanda che provoca una diminuzione del prezzo di mercato; inoltre, il mercato, per l'immobile in questione, è poco dinamico anche a causa dell'area in cui ricade definita nel P.d.F. *Zona C3 "zona rurale con notevole frazionamento della proprietà"*, oltre la quale non è più possibile edificare. Per tali motivi il prezzo di mercato, espresso in euro/m<sup>2</sup>, si riconduce a

$$V_{\text{mercato,unitario}} = 400,00 \text{ euro/m}^2$$

Questo valore è corretto considerando le particolari condizioni del bene oggetto di stima, relative alle *caratteristiche posizionali estrinseche*, relative al luogo in cui l'immobile è inserito (qualificazione infrastrutturale, prossimità al centro urbano, accessibilità ai servizi pubblici, accessibilità al trasporto pubblico, presenza di servizi commerciali di base, qualificazione ambientale, salubrità della zona, contesto sociale, assenza di rumori, densità edilizia), alle *caratteristiche posizionali intrinseche* relative al modo in cui l'immobile si rapporta con l'ambiente circostante (panoramicità o visibilità, orientamento, soleggiamento, luminosità, ventilazione, salubrità dei vani), alle

*caratteristiche tecnologiche* che valutano sia quelle del fabbricato che quelle dell'unità immobiliare (dimensioni, livello delle finiture, stato di conservazione, presenza di ascensore, dotazioni di servizi, impianti), alle *caratteristiche produttive* (esenzioni fiscali, detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione, limiti alla locazione, vincoli conseguenti alla locazione, presenza di diritti di terzi, condizioni manutentive delle parti comuni, tipo di impianti di riscaldamento e consumi energetici).

In letteratura si leggono i seguenti valori dei parametri in riferimento alle caratteristiche suddette:

<b>Caratteristiche</b>	<b>Min</b>	<b>Max</b>
<i>posizionali estrinseche</i> ( $k_1$ )	0,05	0,35
<i>posizionali intrinseche</i> ( $k_2$ )	0,05	0,25
<i>Tecnologiche</i> ( $k_3$ )	0,10	0,30
<i>Produttive</i> ( $k_4$ )	0,05	0,10

Nel caso in esame si scelgono i seguenti valori dei coefficienti:

$$k_1 = 0,20$$

$$k_2 = 0,15$$

$$k_3 = 0,15$$

$$k_4 = 0,10$$

il valore di mercato viene corretto come di seguito:

$$k_{TOT} = k_1 + k_2 + k_3 + k_4 = 0,60$$

$$V_{mercato, corretto} = V_{mercato} * k_{TOT} * S_L = 400,00 \text{ euro/m}^2 * 0,60 * 154,80 \text{ m}^2 = 37152,00 \text{ euro}$$

$$\mathbf{V_{mercato} = 37152,00 \text{ euro.}}$$

La *stima per valori unitari* è effettuata facendo riferimento ai dati rilevati dell'Osservatorio dei Beni immobiliari dell'Agenzia del Territorio ([www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it)). I valori unitari di mercato sono espressi in euro/m<sup>2</sup>, e possono fare riferimento alla superficie Netta (S<sub>N</sub>) ovvero Lorda (S<sub>L</sub>) e a uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente. Consultando i dati dell'O.M.I. relativi al secondo semestre del 2017 risulta che il valore di mercato unitario per abitazioni civili di tipo economico (*categoria catastale A4 - abitazione di tipo popolare*) in provincia di Enna, ubicate nel Comune di Pietraperzia nella fascia/zona periferica, oscilla tra un valore minimo di 500 euro/m<sup>2</sup> e un valore

massimo di 750,00 euro/m<sup>2</sup> in riferimento alla superficie lorda (S<sub>L</sub>). Il Valore Medio Unitario V<sub>MU</sub> che risulta dalla media dei due valori è di 625,00 euro/m<sup>2</sup>,

$$V_{MU} = 625 \text{ euro/m}^2.$$

Date le mediocri condizioni conservative e manutentive dell'immobile si ritiene opportuno, in un'ottica prudenziale, apportare un'ulteriore correzione ottenendo il Valore Corretto Unitario, come si riporta di seguito:

$$V_{CU} = V_{MU} * 0,50 = 625,00 * 0,50 = 312,50 \text{ euro/m}^2 = V_U;$$

da ciò, considerando la superficie Lorda del lotto pari a S<sub>L</sub> = 154,80 m<sup>2</sup>, si ottiene un valore V<sub>OMI</sub> pari a

$$V_{OMI} = V_U * S_L = 312,50 \text{ euro/m}^2 * 154,80 \text{ m}^2 = 48.375,00 \text{ euro}$$

$$\mathbf{V_{OMI} = 48.375,00 \text{ euro.}}$$

La stima secondo la rendita catastale è effettuata leggendo il valore della rendita catastale dalle visure in allegato (ALLEGATO 7), rivalutato del 5% e moltiplicato per il moltiplicatore catastale pari a 110 (nel caso di abitazione principale e relative pertinenze). Nello specifico:

*Fg. 55 – part. 340 – sub. 2 – A4 – Classe 3 – Abitazione principale di tipo popolare*

*Rendita catastale = 198,84 euro*

*Rendita cat. rivalutata al 5% = 208,78 euro*

*Rendita cat. rivalutata per il moltiplicatore cat. = 208,78 euro \* 110 = 22.966,00 euro*

$$V_{catastale,sub2} = 22.966,00 \text{ euro}$$

*Fg. 55 – part. 340 – sub. 1 – C6 – Classe 6 – Pertinenza, Autorimessa*

*Rendita catastale = 73,13 euro*

*Rendita cat. rivalutata al 5% = 76,79 euro*

*Rendita cat. rivalutata per il moltiplicatore cat. = 76,79 euro \* 110 = 8.446,52 euro*

$$V_{catastale,sub1} = 8.446,52 \text{ euro}$$

Il valore catastale totale si ottiene sommando i valori catastali ottenuti per ciascun subalterno:

$$\mathbf{V_{catastale} = 31.412,52 \text{ euro.}}$$

#### **CONCLUSIONI:**

I valori ottenuti dai tre criteri di stima sono di seguito riportati:

<b>Stima sintetica comparativa</b>	<b>V<sub>mercato</sub> = 37.152,00 €</b>
<b>Stima O.M.I</b>	<b>V<sub>OMI</sub> = 48.375,00 €</b>
<b>Stima secondo la rendita catastale</b>	<b>V<sub>catastale</sub> = 31.412,52 €</b>

da cui eseguendo la media aritmetica risulta:

$$V_{VENDITA} = \frac{V_{mercato} + V_{OMI} + V_{catastale}}{3} = \frac{37152,00 + 48375,00 + 31412,52}{3}$$

$$\approx 38980,00 \text{ €}$$

**VALORE STIMATO DELL'IMMOBILE:**

$$V_{VENDITA} = 38.980,00 \text{ €.}$$

**Quesito q): Modalità di vendita**

In merito all'opportunità della vendita della proprietà in uno o più lotti, in relazione alle caratteristiche intrinseche del bene ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire a una più vantaggiosa occasione di vendita è consigliabile vendere in un unico lotto, evitando di separare l'abitazione principale dalla pertinenza.

**Quesito r): Modalità di presentazione della documentazione fotografica e acquisizione della planimetria catastale del fabbricato**

Si allega idonea documentazione fotografica esterna e interna (almeno una foto per vano) direttamente in formato digitale secondo le indicazioni fornite dal verbale di conferimento di incarico di stima (ALLEGATO 1).

Relativamente alle planimetrie catastali si veda il quesito e).

**Quesito s): Valutazione della quota di pertinenza dei debitori eseguiti**

Il Bene pignorato corrisponde alle caratteristiche di bene indiviso poichè di proprietà dei debitori eseguiti, coniugi in regime di comunione di beni, in ragione di ½ ciascuno come si evince dall'Estratto Riassunto dal Registro dell'Atto di Matrimonio (ALLEGATO 9).

**Quesito t): Assoggettamento del pagamento dell'IVA**

Nulla si osserva.

**Quesito u): Verifica dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione**

Si accerta che il pignoramento dell'immobile abbia colpito le quote spettanti a

entrambi i debitori esecutati, in quanto coniugi in comunione di beni in regime di  $\frac{1}{2}$  ciascuno.

## **7. ELENCO ALLEGATI**

Vengono allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:

ALLEGATO 1. Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati – Verbale di conferimento incarico di stima

ALLEGATO 2. Comunicazione inizio operazioni peritali alla parte procedente

ALLEGATO 3. Verbale inizio operazioni peritali

ALLEGATO 4. Estratto di mappa

ALLEGATO 5. Concessione Edilizia in Sanatoria

ALLEGATO 6. Planimetrie catastali

ALLEGATO 7. Visure Storiche per Immobile

ALLEGATO 8. Certificato di Residenza e Certificato dello Stato di Famiglia

ALLEGATO 9. Estratto riassunto dal Registro dell'Atto di Matrimonio

ALLEGATO 10. Ispezione Ipotecaria

ALLEGATO 11. Rilievo Architettonico (Piante, prospetti e sezioni)

ALLEGATO 12. Attestazione di Prestazione Energetica

ALLEGATO 13. Documentazione fotografica

#### 8. CONGEDO C.T.U.

Ritenendo di avere espletato il mandato ricevuto con la presente relazione, che si compone di n. 21 pagine dattiloscritte e n. 13 allegati che, su supporto cartaceo in 2 copie per le Parti e su supporto digitale, congiuntamente alla richiesta di liquidazione della parcella del C.T.U., viene depositata in Cancelleria, la scrivente ringrazia per la fiducia e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti.

Barrafranca, 19.03.2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

*Flavia Salvatrice La Pusata*  
(Ing. Flavia Salvatrice La Pusata)

