

TRIBUNALE DI ENNA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 76/2018 R.G.Es.

Creditore procedente
ISP CB IPOTECARIO S.R.L.
contro
DEBITORI ESECUTATI

- ☐ **Relazione di consulenza tecnica**
- ☐ **Allegati**

Giudice: Dott. Nunzio Noto
Esperto: Dott. Ing. Carmelo Elio Pistorio



TRIBUNALE DI ENNA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: Stima di diversi beni ubicati nel Comune di Piazza Armerina.
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 76/2018 R.G.Es. promossa da ISP CB
Ipotecario s.r.l. contro Debitori esecutati
G.E. dott. Nunzio Noto

INDICE GENERALE

	Pag.
• RELAZIONE DI STIMA	
Premessa	3
Iter procedurale	3
Risposte ai quesiti	5
Conclusioni	31
• DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
• ALLEGATI	
1. Estratto di mappa	
2. Planimetria catastale (fl. 128 part. 54 sub 1 – Comune Piazza Armerina) – Agenzia Territorio Enna	
3. Planimetria catastale aggiornata dall'esperto (fl. 128 part. 54 sub 1 – Comune Piazza Armerina) – Agenzia Territorio Enna	
4. Planimetria catastale (fl. 128 part. 54 sub 2 – Comune Piazza Armerina) – Agenzia Territorio Enna	
5. Planimetria catastale aggiornata dall'esperto (fl. 128 part. 54 sub 2 – Comune Piazza Armerina) – Agenzia Territorio Enna	
6. Planimetria catastale (fl. 128 part. 54 sub 4 – Comune Piazza Armerina) – Agenzia Territorio Enna	
7. Planimetria catastale aggiornata dall'esperto (fl. 128 part. 54 sub 4 – Comune Piazza Armerina) – Agenzia Territorio Enna	
8. Planimetria catastale (fl. 128 part. 285 sub 11 – Comune Piazza Armerina) – Agenzia Territorio Enna	
9. Visura storica per immobile (fl. 128 part. 54 sub 1 – Comune Piazza Armerina)	
10. Visura storica per immobile (fl. 128 part. 54 sub 2 – Comune Piazza Armerina)	
11. Visura storica per immobile (fl. 128 part. 54 sub 4 – Comune Piazza Armerina)	
12. Visura storica per immobile (fl. 128 part. 285 sub 11 – Comune Piazza Armerina)	



Visure di Conservatoria

13. Ispezione ipotecaria (fl. 128 part. 54 sub 1 – Comune Piazza Armerina)
14. Ispezione ipotecaria (fl. 128 part. 54 sub 2 – Comune Piazza Armerina)
15. Ispezione ipotecaria (fl. 128 part. 54 sub 4 – Comune Piazza Armerina)
16. Ispezione ipotecaria (fl. 128 part. 285 sub 11 – Comune Piazza Armerina)

Documentazione in copia rilasciata dal Comune o rinvenuta dall'esperto

17. Stralcio Concessione Edilizia in Sanatoria n. 373 del 31/05/2002 (fl. 128 part. 54 sub 4 – Comune Piazza Armerina)
18. Stralcio Concessione Edilizia n. 6 del 22/01/1982 per un immobile da cui è parte l'unità immobiliare fl. 128 part. 285 sub 11 – Comune Piazza Armerina
19. Certificato di abitabilità del 09/04/1982 per un immobile da cui è parte l'unità immobiliare fl. 128 part. 285 sub 11 – Comune Piazza Armerina
20. Certificato di destinazione urbanistica
21. Stralcio P.R.G. di Piazza Armerina

Corrispondenza con l'UTC di Piazza Armerina

22. Richiesta accesso ai documenti amministrativi da parte dell'esperto (06/03//2019)
23. Integrazione richiesta accesso ai documenti amministrativi da parte dell'esperto (10/03/2019)
24. Comunicazione del Responsabile del V Settore (Lavori Pubblici – Urbanistica) del 18/04/2019
25. Reiterazione richiesta accesso ai documenti amministrativi da parte dell'esperto (04/06/2019)
26. Comunicazione dell'esperto all'UTC di Piazza Armerina a seguito verifica documentazione presso l'UTC (31/07/2019)
27. Comunicazione del Responsabile del V Settore (Lavori Pubblici – Urbanistica) del 22/08/2019.

Attestati di prestazione energetica

28. APE – Unità immobiliare foglio 128 part. 54 sub 1
29. APE – Unità immobiliare foglio 128 part. 54 sub 2
30. APE – Unità immobiliare foglio 128 part. 54 sub 4



PREMESSA

Il Giudice dott. Nunzio Noto ha nominato, con decreto del giorno 13 febbraio 2019 il sottoscritto dott. ing. Carmelo Elio Pistorio, C.F. PSTCML48B24C351E, residente ad Agira in Via Vitt. Emanuele 47, pec carmelo.pistorio@ordine.ingegnerienna.it, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n. 275 ed al Registro ReGIndE del Ministero della Giustizia, quale Esperto per la stima delle unità immobiliari del procedimento di cui all'incarico. In data 27 febbraio 2019 è stato accettato l'incarico ed è stato prestato il giuramento di rito. Nell'espletamento dell'incarico ci si è attenuti scrupolosamente all'art. 173/bis, disp. att. c.p.c. ed al D.L. 83/2015 convertito con Legge n. 132/2015. Il Giudice ha sottoposto al sottoscritto i quesiti di rito:

ITER PROCEDURALE

L'atto di pignoramento immobiliare che ha avviato il procedimento è stato prodotto in data 13/11/2018. In prima istanza, il sottoscritto, ha provveduto ad esaminare la documentazione ex art. 567 cod. Proc. Civile, che il creditore procedente ha regolarmente allegato al proprio ricorso, consistente in n. 1 certificato notarile del dott. Antonio Trotta, notaio di Pavia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per i debitori esecutati facenti stato al 21/01/2019, che coprono il ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento.

Accessi agli atti e sopralluoghi uffici amministrativi - tecnici

Lo scrivente per acquisire documentazione si è avvalso sia delle procedure via internet che delle visite presso gli uffici amministrativi – tecnici. Di seguito una sintesi cronologica:

- 06/03/2019 e 10/03/2019, attraverso PEC, richiesta al Responsabile Tecnico del Comune di Piazza Armerina, per avere trasmessa documentazione relativa ai beni oggetto della procedura (*cfr. all.ti nri. «21 e 22»*).
- 08/05/2019 accesso presso l'Ufficio Tecnico di Piazza Armerina per verificare ed approfondire le richieste fatte con PEC il 06/03/2019 e 10/03/2019.
- 17/07/2019 e 24/07/2019 presso l'Ufficio Tecnico di Piazza Armerina si è proceduto all'esame di varia documentazione relativa ad alcuni beni della procedura (fl. 128 part. 54 sub 1, sub 2 e sub 4).

Sopralluoghi immobile

Il primo sopralluogo è stato attuato, a seguito di raccomandata AR del 28/02/2019, in data 11/03/2019. Il secondo sopralluogo è stato effettuato in data 23/08/2019.



Proroghe

A seguito della consegna, nonostante ripetute sollecitazioni dello scrivente, in data 18/04/2019 di parziale documentazione relativa ai beni oggetto della Procedura è stata richiesta proroga nella consegna della relazione per il 27/06/2019, accolta dal sig. Giudice. Non essendo stato possibile esperire documentazione con valore probatorio relativamente ai beni oggetto della Procedura (*cfr. all. n. «24»*), è stata richiesta proroga nella consegna della relazione per il 26/08/2019. Solo in data 22/08/ 2019 si è potuta avere contezza delle problematiche relative a n. 2 immobili ((fl. 128 part. 54 sub 1 e sub 2 del Comune Piazza Armerina) (*cfr. all. n. «26»*). Conseguentemente è stata richiesta ulteriore proroga, accolta, fino al 13/10/2019.



RISPOSTE AI QUESITI

I beni in capo ai debitori esegutati, denominati Tizio e Caio, insistono in un immobile sito in via Niccolò Machiavelli nel Comune di Piazza Armerina.



che sarà meglio identificato nel prosieguo della Relazione.

TRIBUNALE DI ENNA - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n 76/2018 R.G.Es.-

Creditore procedente: ISP CB IPOTECARIO SRL. contro Debitori esegutati

Giudice: dott. Nunzio Noto

Esperto: dott. ing. Carmelo Elio Pistorio

Pagina 5

Quesito a): «Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti»

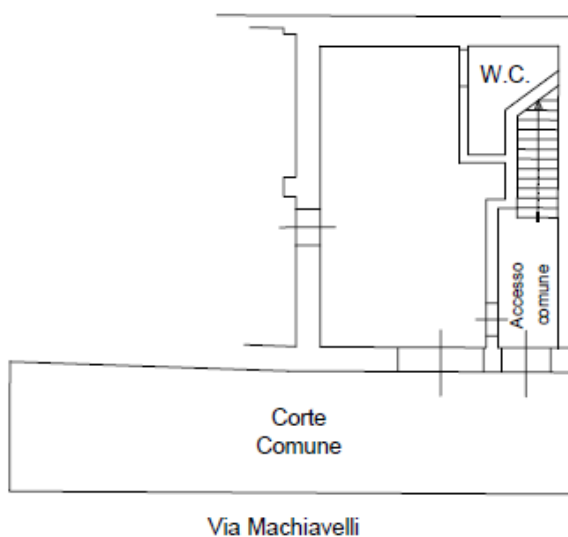
I beni oggetto della Procedura, ubicati nel Comune di Piazza Armerina sono i seguenti:

1. Negozio in via Niccolò Machiavelli n. 25, al piano terra, con i seguenti riferimenti catastali:

Foglio	Part.	sub	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
128	54	1	1	C/1	9	31 m ²	€ 814,92

con le seguenti coerenze:

- est: via Niccolò Machiavelli;
- sud: fg 128 mappale 54 sub 2;
- ovest: fg 128 mappale 285;
- nord: fg 128 mappale 342.



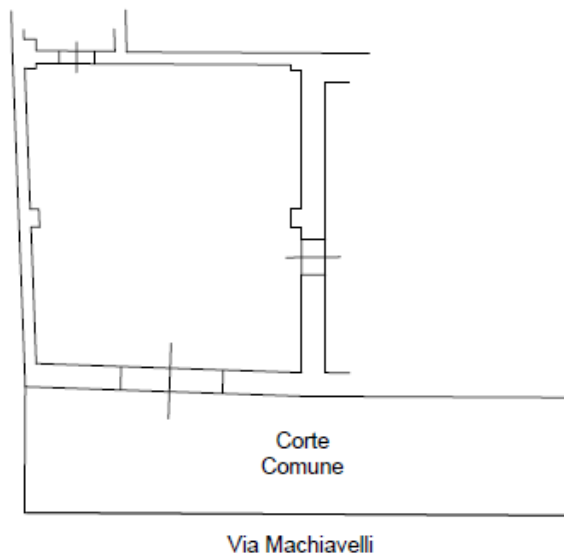
Lo stato attuale dell'immobile differisce dalla planimetria catastale per la creazione di una porta di accesso all'unità immobiliare limitrofa sub 2.

2. Negozio in via Niccolò Machiavelli n. 27, al piano terra, con i seguenti riferimenti catastali:

Foglio	Part.	sub	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
128	54	2	1	C/1	9	53m ²	€ 1.393,25

con le seguenti coerenze:

- est: via Niccolò Machiavelli;
- sud: fg 128 mappale 32;
- ovest: fg 128 mappale 285 e fg 128 mappale 285 sub 11;
- nord: fg 128 mappale 54 sub 1.



Lo stato attuale dell'immobile differisce dalla planimetria catastale per la creazione di due porte di accesso: una all'unità immobiliare limitrofa sub 1 e l'altra al mappale 235 sub 11.

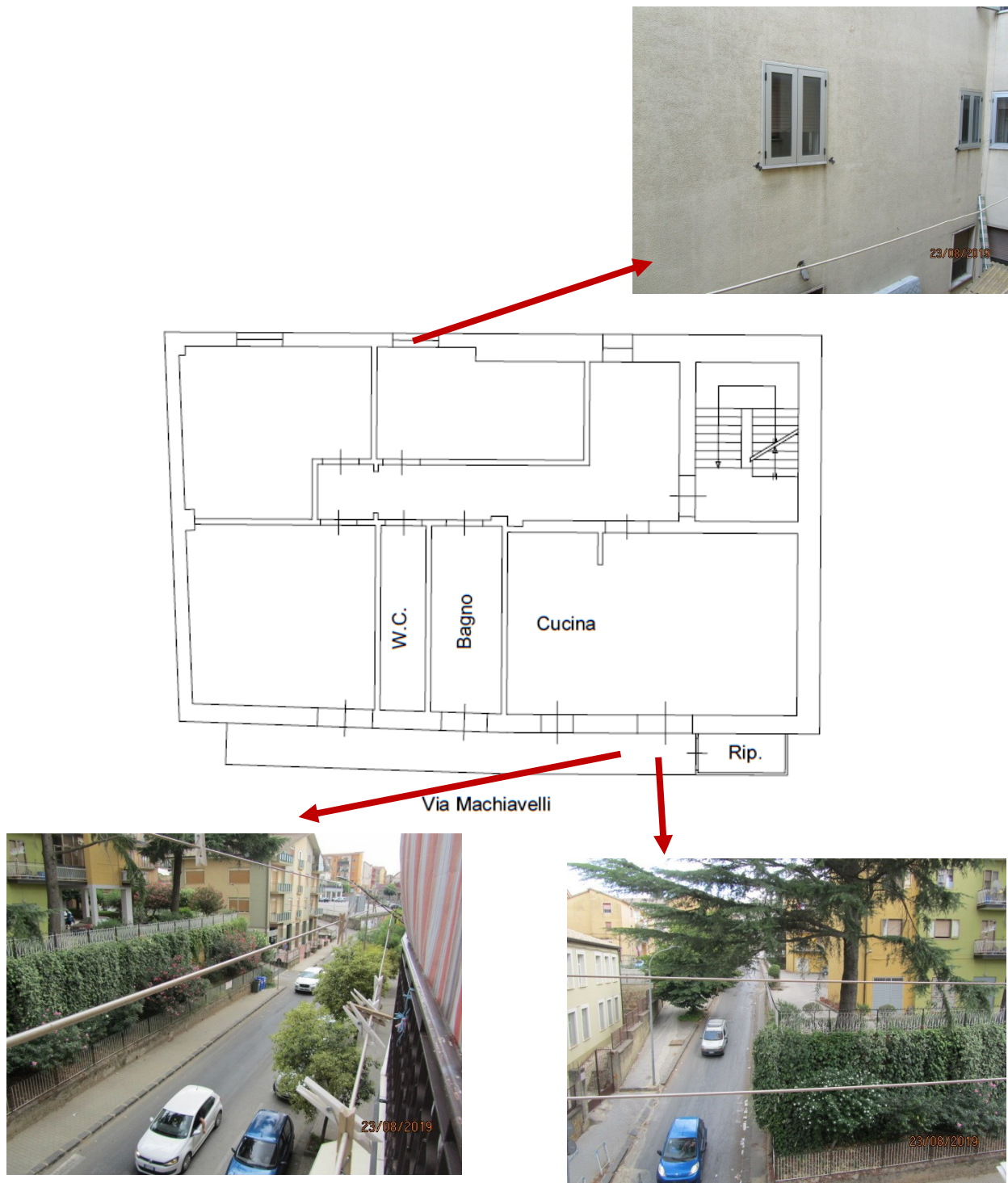
3. Appartamento in via Niccolò Machiavelli n. 23, al piano secondo, con i seguenti riferimenti catastali:

Foglio	Part.	sub	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
128	54	4	1	A/3	3	6 vani	€ 362,55

con le seguenti coerenze:

- est: via Niccolò Machiavelli;
- sud: fg 128 mappale 32;
- ovest: fg 128 mappale 285;
- nord: fg 128 mappale 342.





Lo stato attuale dell'immobile differisce dalla planimetria catastale per la creazione di una cucina soggiorno a seguito della demolizione di un tramezzo.

4. Locale deposito in via Niccolò Machiavelli n. 27, al piano terra, con accesso dall'unità immobiliare n. 2, con i seguenti riferimenti catastali:

Foglio	Part.	sub	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
128	285	11	1	C/1	8	4 m ²	€ 90,28

TRIBUNALE DI ENNA - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n 76/2018 R.G.Es.-

Creditore procedente: ISP CB IPOTECARIO SRL. contro Debitori eseguiti

Giudice: dott. Nunzio Noto

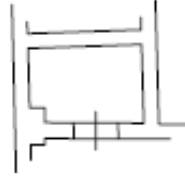
Esperto: dott. ing. Carmelo Elio Pistorio

Pagina 8



con le seguenti coerenze:

- est: fg 128 mappale 54 sub 2;
- sud: fg 128 mappale 289;
- ovest: fg 128 mappale 285;
- nord: fg 128 mappale 285.



Viste prospetto est

Unità immobiliare
fg 128 part. 54 sub 4



Porta accesso
immobile

Accesso unità
immobiliari fg 128
part. 54 sub 2 e fg
128 part. 285 sub 11



Accesso unità
immobiliare fg 128
part. 54 sub 1

Quesito b): «Verifichi la proprietà del bene in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti»

I beni, agli atti, si presentano nel seguente regime patrimoniale:

- fg 128 mappale 54 sub 1: Piena proprietà debitore Tizio;
- fg 128 mappale 54 sub 2: Piena proprietà debitore Tizio;
- fg 128 mappale 54 sub 4: Piena proprietà debitore Tizio
- fg 128 mappale 285 sub 11: Piena proprietà debitore Tizio in comunione dei beni con il debitore Caio.

Quesito c) «Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la congruità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento»

Cronistoria delle trascrizioni a favore relative al bene oggetto della Procedura:

Piazza Armerina - Unità immobiliare FI 128 part. 54 sub 1							
descrizione	data	Pubblico Ufficiale	rep.	data trascr.	luogo	Reg. Part.	Reg. Gen.
Successione	20/12/1995	Ufficio del Registro	2099/312	17/01/2007	Enna	704	826

Piazza Armerina - Unità immobiliare FI 128 part. 54 sub 2								
descrizione	data	Pubblico Ufficiale	rep.	data trascr.	luogo	Reg. Part.	Reg. Gen.	Documenti successivi correlati
Atto tra vivi Donazione accettata	04/04/1996	Ardini Maria	19/06/1903	19/03/1996	Enna	2388	2679	
Successione	20/12/1995	Ufficio del Registro	2099/312	17/01/2007	Enna	704	826	Trascrizione n. 9742 del 27/11/2008

Piazza Armerina - Unità immobiliare FI 128 part. 54 sub 4								
descrizione	data	Pubblico Ufficiale	rep.	data trascr.	luogo	Reg. Part.	Reg. Gen.	Documenti successivi correlati
Concessione edilizia sanatoria	31/05/2002	Comune di Piazza Armerina	373/2002	13/06/2002	Enna	3879	4340	
Successione	20/12/1995	Ufficio del Registro	2099/312	17/01/2007	Enna	704	826	Trascrizione n. 9742 del 27/11/2008

Piazza Armerina - Unità immobiliare FI 128 part. 285 sub 11							
descrizione	data	Pubblico Ufficiale	rep.	data trascr.	luogo	Reg. Part.	Reg. Gen.
Atto tra vivi Compravendita	09/05/2012	Macri Pellizzeri Amalia	307/259	17/05/2012	Enna	3305	3918

Quesito d) - «Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante»

Non si segnalano incompletezze nella documentazione prodotta.



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

Le unità immobiliari risultano accatastate. Per n. 3 unità immobiliari oggetto della Procedura si è constatata la non conformità catastale, per cui si è proceduto ai necessari aggiornamenti catastali.

- fg 128 mappale 54 sub 1: aggiornamento catastale per la creazione apertura con il mappale 54 sub 2;
- fg 128 mappale 54 sub 2: aggiornamento catastale per la creazione di aperture con il mappale 285 sub 11 e con il mappale 54 sub 1;
- fg 128 mappale 54 sub 4: diversa distribuzione degli spazi interni a seguito della demolizione del tramezzo di separazione dei locali cucina e soggiorno;

Quesito f) - «Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento»

Sui beni gravano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

Piazza Armerina - Unità immobiliare FI 128 part. 54 sub 1								
Trascrizioni contro								
descrizione	data	Pubblico Ufficiale	rep.	data trascr.	luogo	Reg. Part.	Reg. Gen.	Documenti successivi correlati
Verbale di pignoramento immobili	07/09/2005	Tribunale Enna	0/118	22/09/2005	Enna	6720	10465	Annotazione n. 585 del 18/08/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)
Verbale di pignoramento immobili	13/11/2018	Tribunale Enna	998/2018	09/01/2019	Enna	172	184	
Iscrizioni contro								
descrizione	data	Pubblico Ufficiale	rep.	data iscriz.	luogo	Reg. Part.	Reg. Gen.	Documenti successivi correlati
Ipoteca volontaria	27/09/2002	Renda Maria Pia	60899	02/10/2002	Enna	508	7580	Comunicazione n. 585 del 19/10/2010 di estinzione totale obbligazione e Cancellazione totale in data 18/11/2010
Ipoteca giudiziale	12/11/2003	Tribunale Enna	199/3	25/11/2003	Enna	1008	13276	Annotazione n. 866 del 24/10/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRIBUNALE DI ENNA - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n 76/2018 R.G.Es.-

Creditore procedente: ISP CB IPOTECARIO SRL. contro Debitori eseguiti

Giudice: dott. Nunzio Noto

Esperto: dott. ing. Carmelo Elio Pistorio

Pagina 11



Ipoteca legale	09/12/2003	MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI	4368/2003	10/12/2003	Enna	1106	13847	Annotazione n. 760 del 02/10/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario	26/08/2015	Dottore Giuseppe	8870/7046	28/08/2015	Enna	412	6560	

Piazza Armerina - Unità immobiliare FI 128 part. 54 sub 2

Trascrizioni contro								
descrizione	data	Pubblico Ufficiale	rep.	data trascr.	luogo	Reg. Part.	Reg. Gen.	Documenti successivi correlati
Verbale di pignoramento immobili	07/09/2005	Tribunale Enna	0/118	22/09/2005	Enna	6720	10465	Annotazione n. 585 del 18708/2011 (CANCELLAZIONE)
Verbale di pignoramento immobili	13/11/2018	Tribunale Enna	998/2018	09/01/2019	Enna	172	184	

Iscrizioni contro								
descrizione	data	Pubblico Ufficiale	rep.	data iscriz.	luogo	Reg. Part.	Reg. Gen.	Documenti successivi correlati
Ipoteca volontaria	27/09/2002	Renda Maria Pia	60899	02/10/2002	Enna	508	7580	Comunicazione n. 585 del 19/10/2010 di estinzione totale obbligazione e Cancellazione totale in data 18/11/2010
Ipoteca giudiziale	12/11/2003	Tribunale Enna	199/3	25/11/2003	Enna	1008	13276	Annotazione n. 866 del 24/10/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
Ipoteca legale	09/12/2003	MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI	4368/2003	10/12/2003	Enna	1106	13847	Annotazione n. 760 del 02/10/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario	26/08/2015	Dottore Giuseppe	8870/7046	28/08/2015	Enna	412	6560	

Piazza Armerina - Unità immobiliare FI 128 part. 54 sub 4

Trascrizioni contro								
descrizione	data	Pubblico Ufficiale	rep.	data trascr.	luogo	Reg. Part.	Reg. Gen.	Documenti successivi correlati
Verbale di pignoramento immobili	07/09/2005	Tribunale Enna	0/118	22/09/2005	Enna	6720	10465	Annotazione n. 585 del 18708/2011 (CANCELLAZIONE)
Verbale di pignoramento immobili	13/11/2018	Tribunale Enna	998/2018	09/01/2019	Enna	172	184	



Iscrizioni contro								
descrizione	data	Pubblico Ufficiale	rep.	data iscriz.	luogo	Reg. Part.	Reg. Gen.	Documenti successivi correlati
Ipoteca volontaria	27/09/2002	Renda Maria Pia	60899	02/10/2002	Enna	508	7580	Comunicazione n. 585 del 19/10/2010 di estinzione totale obbligazione e Cancellazione totale in data 18/11/2010
Ipoteca giudiziale	12/11/2003	Tribunale Enna	199/3	25/11/2003	Enna	1008	13276	Annotazione n. 866 del 24/10/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
Ipoteca legale	09/12/2003	MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI	4368/2003	10/12/2003	Enna	1106	13847	Annotazione n. 760 del 02/10/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario	26/08/2015	Dottore Giuseppe	8870/7046	28/08/2015	Enna	412	6560	

Piazza Armerina - Unità immobiliare FI 128 part. 285 sub 11

Trascrizioni contro								
descrizione	data	Pubblico Ufficiale	rep.	data trascr.	luogo	Reg. Part.	Reg. Gen.	
Verbale di pignoramento immobili	13/11/2018	Tribunale Enna	998/2018	09/01/2019	Enna	172	184	

Iscrizioni contro								
descrizione	data	Pubblico Ufficiale	rep.	data iscriz.	luogo	Reg. Part.	Reg. Gen.	
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario	26/08/2015	Dottore Giuseppe	8870/7046	28/08/2015	Enna	412	6560	

Quesito g) - «Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente»

I beni ricadono, come evidenziato nel Certificato di Destinazione Urbanistica e nello stralcio del PRG (*cfr. all. n. <20 e 21>*), in zona B (di completamento con edifici contigui) del Comune di Piazza Armerina.



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

Conformità alle norme in materia urbanistico-edilizia e la sanabilità sono state accertate con i tecnici dell'UTC di Piazza Armerina:

- fg 128 mappale 54 sub 1: l'unità immobiliare, benché accatastata, non è in possesso del titolo abitativo. Si può procedere alla sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85 e ss.mm.ii., in quanto l'unità immobiliare è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della domanda. Si è in presenza di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da A/5 a C/1.
- fg 128 mappale 54 sub 2: l'unità immobiliare, benché accatastata, non è in possesso del titolo abitativo. Si può procedere alla sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85 e ss.mm.ii., in quanto l'unità immobiliare è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della domanda. Si è in presenza di nuova costruzione.
- fg 128 mappale 54 sub 4: per l'unità immobiliare è stata rilasciata la concessione in sanatoria n. 373 del 31/05/2002 (*cfr. all. n. <17>*). Lo stato attuale dei luoghi è difforme per diversa distribuzione degli spazi interni a seguito della demolizione di un tramezzo e la creazione di una cucina-soggiorno. Si può procedere alla presentazione della CILA in sanatoria.
- fg 128 mappale 285 sub 11: l'unità immobiliare, realizzata con Concessione Edilizia n. 6 del 22/01/1982, è conforme agli strumenti urbanistico-edilizi.

Calcolo oneri sanatoria:

Per l'unità immobiliare fg 128 mappale 54 sub 1 è stata presentata in data 28/02/1995 istanza di sanatoria (Pratica 606/95) inclusiva nella stessa pratica, a seguito formale richiesta del 17/11/2010, del mappale 54 sub 2. I calcoli con gli interessi legali (IL) sono in via approssimativa in quanto si è fatto riferimento per il calcolo degli interessi alla data del 30/09/2019.



➤ fg 128 mappale 54 sub 1:

Si è in presenza di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da A/5 a C/1.

Oblazione tipologia 4 – Sistema forfettario	2.582,28 € + (IL) 1.784,46€ = 4.366,46 €
Differenza su costo di costruzione	49,05 € + (IL) 33,93 € = 82,98 €
Sommano	4.449,44 €
Competenze tecniche	600,00 €
Totale calcolando gli interessi alla data 30/09/2019	5.046,44 €
Oneri concessori	636,00 € già pagati

➤ fg 128 mappale 54 sub 2:

Si è in presenza di nuova costruzione.

Oblazione	1.291,56 € + (IL) 892,61 € = 2.184,17 €
Oneri concessori	887,00 € + (IL) 613,03 € = 1.500,03 €
Sommano	3.684,20 €
Competenze tecniche	600,00 €
Totale calcolando gli interessi alla data 30/09/2019	4.284,20 €

Poiché verrà rilasciata un'unica concessione in sanatoria ai sopra evidenziati importi relativi ai due mappali si debbono aggiungere, in unico importo:

Diritti istruttoria	75,00 €
Diritti di segreteria	103,29 €
Diritti sanitari	81,60 €
Trascrizione	294,00 €
Bolli	100,00 €
Sommano	653,89 €

➤ fg 128 mappale 54 sub 4

Oneri C.I.L.A. in sanatoria per diversa distribuzione spazi interni a seguito demolizione di un tramezzo e creazione di una cucina/soggiorno:

C.I.L.A. in sanatoria	1.000,00 €
Diritti segreteria	30,00 €
Sommano	1.030,00 €
Competenze tecniche	600,00 €
Totale	1.630,00 €

Quesito i) - «Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando 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»

I locali, alla data del sopralluogo, sono occupati dai debitori esecutati.

Quesito j) - «Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno



edificabile, coltivato o bosco etc.) e 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.)»

Ci si trova in presenza di un edificio con n. 5 piani fuori terra, costruito in diverse fasi dopo il 01/09/1967, in linea con altri immobili, in una zona di completamento del centro abitato, ben servita dei servizi essenziali, su una via trafficata. Nella zona sono presenti diverse scuole pubbliche (scuola infanzia, elementare, media e superiori) dai 300 m a 1,2 km dall'immobile.

Sul fronte est confina con la strada di accesso all'edificio (*cf. foto "quesito a"*). Sui fronti sud e nord l'edificio è in aderenza con altri edifici. Sul fronte ovest con un cavedio (*cf. foto "quesito a"*). Limitatamente all'unità immobiliare fg 128 mappale 285 sub 11 i confini della stessa sono: ad est con l'unità immobiliare fg. 128 mappale 285 sub 2, a nord e a sud con cavedi, ad ovest con un'altra unità immobiliare. Non si evidenziano criticità nell'immobile tali da fare prevedere interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. Non esistono per l'edificio vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici. Le unità immobiliari oggetto della procedura sono ubicate a piano terra (il negozio) ed al secondo piano (l'appartamento) (*cf. foto "quesito a"*).

Esame singole unità immobiliari:

- **fg 128 mappale 54 sub 4**

L'accesso, fornito di citofono, da portoncino in alluminio e vetro (*cf. foto n. <1>*) avviene da una scala comune (*cf. foto n. <2>*). Ha una superficie commerciale di 112 m² (comprensiva di tramezzi interni, muri perimetrali, del 50% dei muri di confine e 25% dei balconi). I rapporti distributivi dell'appartamento, separazione netta tra zona giorno e zona notte, lo rendono funzionale e fruibile, anche se si nota l'assenza di un disimpegno. Dall'ingresso (*cf. foto n. <3>*) si accede alla cucina/soggiorno (*cf. foto n. <4° e 4b>*), dalla quale si accede al balcone (*cf. foto n. <5>*), sul quale è stato montato un ripostiglio smontabile (*cf. foto n. <6>*), e al corridoio (*cf. foto n. <7>*) dal quale si accede al bagno (*cf. foto n. <8>*), alla lavanderia fornita di servizio igienico e doccia (*cf. foto n. <9>*) ed alle tre camere da letto, di cui una ha accesso al balcone (*cf. foto n. <10, 11 e 12>*). Il rapporto aero-illuminante è buono per tutti gli ambienti ad eccezione delle due stanze ubicate a ovest. La ventilazione è buona a fronte di una altezza utile dei vani pari a 2,95 m. Le aperture esterne sono in alluminio anodizzato. Le porte interne sono di legno tamburato.

La realizzazione, presumibilmente, risale al 1991, anno di accatastamento.



Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è normale. È fornito di impianto di riscaldamento autonomo. Mancano le dichiarazioni di conformità degli impianti. La pavimentazione degli ambienti è in segato di marmo (*cf. foto nri <13 e 14>*), tranne nel soggiorno-cucina laddove la pavimentazione è in monocottura (*cf. foto n. <15>*). La tinteggiatura delle pareti è di tipo civile. Il rivestimento delle pareti dei due servizi igienici è realizzato con piastrelle di ceramica (*cf. foto nri. <7 e 8>*). Un servizio igienico è fornito di wc, bidet, lavabo e vasca da bagno (*cf. foto n. <7>*). L'altro servizio igienico, senza apertura di aerazione verso l'esterno, è fornito di wc, lavatoio e doccia (*cf. foto n. <8>*).

- **fg 128 mappale 54 sub 2**

L'accesso avviene sia dall'esterno (*cf. foto "quesito a"*) che dal sub 1 dello stesso mappale (*cf. foto n. <16>*). Ha una superficie commerciale di 65 m². L'unità immobiliare allo stato attuale è un negozio (*cf. foto n. <17>*) con un retro (mappale 285 sub 11) di 4 m².

L'unità immobiliare è una "cartoleria – edicola", su una strada veicolare a senso unico con possibilità di parcheggio sulla strada antistante l'attività, alla quale si accede da un marciapiedi largo quasi 3,00 m. La vetrina è di dimensioni superiori a 4,00 m².

L'attività commerciale insiste su una zona di Piazza Armerina, di recente formazione, parecchio popolata.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è normale. Mancano le dichiarazioni di conformità degli impianti. La pavimentazione è in monocottura (*cf. foto n. <18>*) e la tinteggiatura delle pareti è di tipo civile. L'impianto elettrico è con tubi al neon. L'unità immobiliare non è dotata di servizio igienico, che è presente nella limitrofa unità sub 1.

- **fg 128 mappale 54 sub 1**

L'accesso all'unità immobiliare può avvenire dall'esterno (*cf. foto "quesito a"*), dall'ingresso comune alle unità immobiliari dei piani superiori (*cf. foto n. <2>*) e dal sub 2 dello stesso mappale. Ha una superficie commerciale di 44 m². Oltre il locale commerciale è presente un servizio igienico con w.c. e lavandino (*cf. foto n. <20>*).

Il locale (*cf. foto n. <19>*), insieme al sub 2 dello stesso mappale, costituiscono l'attività commerciale citata in precedenza. L'accesso dall'esterno avviene nelle stesse modalità del precedente sub 2. È presente una vetrina di dimensioni superiori a 4,00 m².

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è normale. In questa unità immobiliare sono presenti in una parete delle lesioni (*cf. foto n. <21>*). Nel servizio igienico è presente umidità di risalita (*cf. foto n. <20>*). Non sono state esibite le dichiarazioni di



conformità degli impianti. La pavimentazione è in monocottura (cfr. foto n. <22>) e la tinteggiatura delle pareti è di tipo civile. L'impianto elettrico è con tubi al neon.

- **fg 128 mappale 285 sub 11**

Questa unità immobiliare è il retro del mappale 54 sub 2, (cfr. foto n.ri <24 e 25>). Nel prosieguo, conseguentemente, allorquando si dovrà procedere alla valutazione si considererà insieme al mappale citato. La superficie commerciale è di 5 m².

La pavimentazione è in monocottura e la tinteggiatura delle pareti è di tipo civile. È presente un lavatoio.

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

Per procedere alla valutazione dei beni oggetto della Procedura, a seguito di una analisi dell'andamento del mercato immobiliare nella zona di ubicazione dell'immobile, si ritiene più corretta la metodologia per apprezzamenti e detrazioni. La scelta è determinata dal fatto che la stima con il metodo MCA, che richiede una presenza accettabile di rogiti da confrontare, nel nostro caso non è fattibile in quanto, nell'ultimo anno, da una verifica effettuata presso l'Agenzia del Territorio, si è riscontrato nel tessuto urbano di Piazza Armerina un numero limitatissimo di rogiti, precipuamente per la tipologia negozi.

Si ricorre, specificatamente per la zona, all'esame delle quotazioni immobiliari derivanti dalla banca dati dell'OMI ed alla consultazione di agenti immobiliari, con dati forniti al netto delle provvigioni, per avere valutazioni più vicine alla libera contrattazione di mercato.

Relativamente alla quotazione media ed alla variazione annua si riporta il seguente prospetto ricavato dalle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate., specifico della zona in cui sono insediati gli immobili della presente Procedura,

Risultato interrogazione OMI: Anno 2018 – Semestre 2	
Provincia: ENNA	
Comune: PIAZZA ARMERINA	
Fascia/zona: Periferica/VIALE DELLA LIBERTA' - VIA L. GRASSI V- VIA A. MANZONI – VIA E. VITTORINI – VIA CESARE PAVESE – VIA GIUSEPPE CIANCIO	
Codice di zona: D2	
Microzona catastale n.: 1	
Tipologia prevalente: Abitazioni civili	
Destinazione: Residenziale	



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1250	L	3	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	580	870	L	2,5	3,5	L
Autorimesse	NORMALE	300	400	L	1,2	1,7	L
Box	NORMALE	300	400	L	1,2	1,7	L
Ville e Villini	OTTIMO	1100	1400	L	3,5	5	L

Risultato interrogazione OMI: Anno 2015 – Semestre 1

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1150	L	3	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	680	910	L	2,5	3,5	L

Risultato interrogazione OMI: Anno 2018 – Semestre 2

Provincia: ENNA

Comune: PIAZZA ARMERINA

Fascia/zona: Periferica/VIALE DELLA LIBERTA' - VIA L. GRASSI V- VIA A. MANZONI – VIA E. VITTORINI – VIA CESARE PAVESE – VIA GIUSEPPE CIANCIO

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	300	400	L	1,3	1,7	L
Negozi	NORMALE	800	1150	L	4,8	7	L

Risultato interrogazione OMI: Anno 2015 – Semestre 1

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	300	400	L	1,3	1,7	L
Negozi	NORMALE	800	1100	L	3,3	4,5	L

Relativamente alle “Abitazioni di tipo economico” i valori di mercato dalla rilevazione del 1° semestre 2015 all’ultima rilevazione del 2° semestre 2018 sono mutati. C’è stato un decremento del 17% nei valori minimi e del 5% nei valori massimi.

Relativamente ai “Negozi” i valori di mercato dalla rilevazione del 1° semestre 2015 all’ultima rilevazione del 2° semestre 2018 sono mutati leggermente. I valori minimi si sono mantenuti costanti mentre nei valori massimi c’è stato un aumento del 5%.



Il prezzo, nella zona, rilevato sul posto da indagini dirette, attraverso le motivazioni di giudizio estimativo degli agenti immobiliari, si colloca tra 400,00 €/m² e 700,00 €/m² per le abitazioni di tipo economico e tra 600 €/m² e 800 €/m² per i negozi.

Nei calcoli per determinare il prezzo di stima si è tenuto conto che si è in presenza di n. 2 tipologie. L'unità immobiliare fg. 128 mappale 54 sub 4 è una abitazione. Le altre unità immobiliari sono dei negozi. Conseguentemente, partendo dai prezzi sulla base delle analisi sopra riportate viene individuato, tenendo conto delle peculiarità del bene, un Rapporto Strumentale che ci consente di stabilire il prezzo di valutazione.

Determinazione valore immobile:

- **Esame fg 128 mappale 54 sub 4**

Per l'unità immobiliare destinata ad appartamento le scale di analisi della stima per apprezzamenti e detrazioni sono:

- “posizionali” o di relazione con la città;
- “funzionali” o di dotazione di strutture;
- “estetiche” o fruitiva;
- “sociali”.

Per calcolare il valore della singola unità immobiliare si applica la seguente relazione:

$$V_{\text{imm}} = P_m * S * \Delta_j$$

dove

V_{imm} = Valore immobile da stimare

P_m = Prezzo medio assunto alla base del calcolo

S = Superficie commerciale

$\Delta_j = \Pi (\text{Zona}) * \Gamma (\text{Edificio}) * \Omega (\text{Appartamento}) = \text{Rapporto strumentale}$

Tipo di dato	Dato rilevato			
Zona OMI	D2/ Periferica/VIALE DELLA LIBERTA' - VIA L. GRASSI V- VIA A. MANZONI – VIA E. VITTORINI – VIA CESARE PAVESE – VIA GIUSEPPE CIANCIO			
Destinazione d'uso	Residenziale			
Tipologia edilizia	Abitazione civile			
Tipologia prezzi	Prezzi medi di mercato			
Stato di conservazione	Normale			
Superficie commerciale lorda	112 m ²			
Prezzo medio OMI 2° sem. 2018	€ 725/m ²	Coeff. allineamento	0,69	€ 500,00

Il prezzo medio che si assume alla base del calcolo è di 500,00 €/m²



Zona – Caratteristiche posizionali Π_1		
Caratteristica	Distanza	Coeff.
Centralità	Piazza centrale tra km 1,01 e km 3,0	1,006
Vicinanza	Scuola infanzia tra m 101 e m 300	1,043
	Scuola elementare tra km 1,01 e km 3,0	1,006
	Scuola media tra m 301 e m 500	1,022
	Scuola superiore tra m 301 e m 500	1,022
Totale rapporto strumentale Π_1		1,103

Le caratteristiche funzionali della zona urbana su cui insiste l'unità immobiliare sono determinate dalla dotazione di funzioni relative all'urbanizzazione con la conseguente dotazione di strutture pubbliche.

Zona – Caratteristiche funzionali Π_2			
Tipo di dato	SI	NO	Coeff.
Fognatura	X		1,000
Adduzione idrica	X		1,000
Linea elettrica	X		1,000
Telefono	X		1,000
Gas	X		1,000
Scuole	X		1,008
Giardini		X	0,998
Linee di autobus	X		1,000
Uffici pubblici		X	1,000
Posto di polizia	X		1,009
Negozi e supermercati	X		1,015
Impianti sportivi	X		1,011
Cinema e teatri	X		1,006
Totale rapporto strumentale Π_2			1,048

Zona – Caratteristiche estetiche Π_3			
Tipo di stato	Si	No	Coeff.
Elemento naturale predominante		X	1,000
Parco o verde fruibile nella zona		X	1,000
Scorci caratteristici ambientali		X	1,000
Totale rapporto strumentale Π_3			1,000

L'indice di stabilità sociale Π_4 non è prevedibile. Conseguentemente si assume il valore pari a 1,000.



Scheda riassuntiva Zona	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale.
Π_1 Posizionale	1,103
Π_2 Funzionale	1,048
Π_3 Estetico	1,000
Π_4 Sociale	1,000
Totale rapporto strumentale della zona Δ	1,156

Edificio – Caratteristiche funzionali Γ_1			
Impianto	SI	NO	Coeff.
Elettrico	X		1,000
Idraulico	X		1,000
Gas	X		1,000
Telefonico	X		1,000
Riscaldamento centralizzato		X	0,984
Riscaldamento autonomo	X		1,005
Citofonico	X		1,000
Condizionamento		X	1,000
Ascensore edificio > 3 piani		X	0,984
Totale rapporto strumentale Γ_1			0,968

Edificio – Caratteristiche estetiche Γ_2		
Elemento	Qualità	Coeff.
Facciate	Normale	1,000
Scala	Mediocre	1,000
Portone edificio	Mediocre	1,000
Totale rapporto strumentale Γ_2		1,000

Edificio – Caratteristiche di conservazione Γ_3					
Lavori da eseguire	Nulla	Minimo	Parziale	Totale	Coeff.
Tinteggiatura pareti scala		X			0,997
Totale rapporto strumentale Γ_3					0,997

Scheda riassuntiva Edificio	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale.
Γ_1 Funzionale	0,968
Γ_2 Estetico	1,000
Γ_3 Conservativo	0,997
Totale rapporto strumentale della zona Γ	0,965



Appartamento – Caratteristiche funzionali Ω_1		
Tipo di dato	Caratteristiche funzionali	Coeff.
Illuminazione	Media	1,000
Ventilazione	Buona	1,010
Insolazione	Buona	1,009
Dimensione ambienti	Buona	1,009
Disposizione ambienti	Buona	1,023
Ambienti di deposito	Scarsa	0,990
Qualità servizi	Media	1,000
Qualità cucina	Media	1,000
Classe energetica alloggio	Scarsa	0,894
Totale rapporto strumentale Ω_1		0,931

Appartamento – Caratteristiche estetiche Ω_2						
Tipo di dato	Dato	Scarso	Normale	Buono	Ottimo	Coeff.
Porta ingresso	90 x 210		X			1,000
Porte interne	Tamburato	X				0,992
Tinte e decori	Lavabile		X			1,000
Pavimentazioni	Segato di marmo Monocottura		X			1,000
Piastrelle pareti bagno	Ceramica		X			1,000
Piastrelle pareti cucina	Ceramica		X			1,000
Rubineria			X			1,000
Infissi			X			1,000
Totale rapporto strumentale Ω_2						0,992

Appartamento – Caratteristiche posizionali Ω_3		
Caratteristica	Caratteristiche posizionali	Coeff.
Affaccio prevalente da soggiorno	Veduta aperta e strada	1,002
Edificio senza ascensore	Piano secondo	0,980
Totale rapporto strumentale Ω_3		0,982

Appartamento – Caratteristiche dimensionali Ω_4		
Tipo di dato	m ²	Coeff.
Superficie commerciale	112,00 m ²	0,997
Totale rapporto strumentale Ω_4		0,997

Appartamento – Interventi conservativi Ω_5		
Caratteristiche di conservazione	Lavori da eseguire	Coeff.
Impianto elettrico	Conformità	0,995
Totale rapporto strumentale Ω_5		0,995



Scheda riassuntiva Appartamento	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale.
Ω_1 Funzionale	0,931
Ω_2 Estetico	0,992
Ω_3 Posizionale	0,982
Ω_4 Dimensionale	0,997
Ω_5 Conservativo	0,995
Totale rapporto strumentale della zona Ω	0,900

Da cui

$$V_{\text{imm fl 128 part. 54 sub 4}} = P_m * (\Pi * \Gamma * \Omega) * S_{\text{comm}} = 500 * (1,156 * 0,965 * 0,900) * 112 \text{ m}^2 = 56.224,00 \text{ €}$$

Si sottraggono al valore calcolato gli importi per ottenere la C.I.L.A. in sanatoria:

$$V_{\text{imm fl 128 part. 54 sub 4 corretto}} = 56.224,00 \text{ €} - 1.630,00 \text{ €} = 54.594,00 \text{ €}$$

Il prezzo per l'unità immobiliare fg. 128 mappale 54 sub 4 viene fissato in 55.000,00 €.

Determinazione valore immobili:

- fg 128 mappale 54 sub 1
- fg 128 mappale 54 sub 2
- fg 128 mappale 128 sub 11

Per procedere alla valutazione dei n. 2 locali, adibiti a negozio e del retro, individuato come bene autonomo agli atti, gli stessi si considerano vuoti o con l'attività in dismissione. La procedura corretta, ai fini della stima, dovrebbe individuare l'attività più redditizia per la zona in esame e per il tipo di locali a disposizione escludendo le attività contingentate che necessitano di locali con caratteristiche ben precise e debbono passare al vaglio di numerose procedure.

Per l'unità immobiliare destinata a uso negozio le scale di analisi della stima per apprezzamenti e detrazioni sono:

- “Zona” (Γ);
- “Contesto” che nel caso in specie coincide con l'intorno esterno al negozio (Π);
- “Negozio” (Ω)



Tipo di dato	Dato rilevato			
Zona OMI	D2/ Periferica/VIALE DELLA LIBERTA' - VIA L. GRASSI V- VIA A. MANZONI – VIA E. VITTORINI – VIA CESARE PAVESE – VIA GIUSEPPE CIANCIO			
Destinazione d'uso	Commerciale			
Tipologia edilizia	Negozio			
Tipologia prezzi	Prezzi medi di mercato			
Stato di conservazione	Normale			
Superficie commerciale lorda	44 m ²			
Prezzo medio OMI 2° sem. 2018	€ 975/m ²	Coeff. allineamento	0,72	€ 700,00

Il prezzo medio che si assume alla base del calcolo è 700 €/m².

Zona – Classificazione attività commerciali Γ_1		
Attività	Sottoattività	Coeff.
A – Alimentare	Senza somministrazione diretta alimenti	1,00
B – Non alimentare	Libera (non contingentata)	1,00
Totale rapporto strumentale Γ_1		1,00

Zona – Popolazione del bacino di utenza del negozio Γ_2			
Circondario	Fascia	Abitanti	Coeff.
A – Immediato	Entro km 1,00	Abitanti > 5.000	1,05
B – Vicinanze	Tra 1,00 km e 3,00 km	Abitanti > 10.000	1,04
Totale rapporto strumentale Γ_2			1,09

Zona – Età lavorative popolazione circondari Γ_{3A}		
Circondario	Classe di età prevalente	Coeff.
A – Immediato	Piena maturità	1,01
B – Adiacenze	Piena maturità	1,01
Totale rapporto strumentale Γ_3		1,02

Zona – Classi lavorative circondari Γ_{3B}		
Circondario	Classe di attività prevalente	Coeff.
A – Immediato	Non lavoratori	0,97
B – Adiacenze	Non lavoratori	0,97
Totale rapporto strumentale Γ_{3B}		0,94

Zona – Coerenza tagli tipologici dei negozi Γ_4		
Taglio del negozio	Coerenza con il taglio prevalente	Coeff.
A – Piccolo negozio di paese	Incoerente	0,85
Totale rapporto strumentale Γ_4		0,85



Scheda riassuntiva della ZONA del negozio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Γ_1 – Attività del negozio	1,00
Γ_2 – Popolazione dei bacini di utenza	1,09
Γ_3 – Classi di utenza dei bacini limitrofi	0,96
Γ_4 – Coerenza taglio tipologico	0,85
Totale rapporto strumentale del negozio Γ	0,89

Contesto – Dotazione FUNZIONALE prossimale Π_1			
Tipo di dato	Si	No	Coeff.
Parcheggi gratuiti	X		1,05
Parcheggi a pagamento		X	0,98
Strada veicolare a senso unico	X		0,99
Strada pedonale o pedonalizzata		X	1,00
Facciata o edificio di pregio		X	0,97
Facciata o edificio di notevole visibilità		X	0,95
Marciapiede antistante > 1,50 m	X		1,05
Vetrina > 4,00 m ²	X		1,06
Numero vetrine >1		X	0,98
Totale rapporto strumentale Π_1			1,024

Contesto – Dotazione ESTETICA prossimale Π_2				
Tipo di dato	Mediocre	Pregevole	Artistica	Coeff.
Facciata	X			1,00
Qualità delle vetrine del contesto	X			1,00
Materiali shop front del contesto	X			1,00
Qualità arredo urbano	X			1,00
Pulizia delle strade	X			1,00
Illuminazione	X			1,00
Totale rapporto strumentale Π_2				1,00

Scheda riassuntiva del CONTESTO del negozio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Π_1 – Contesto funzionale	1,00
Π_2 – Contesto estetica	1,09
Totale rapporto strumentale del negozio Π	1,09

Negozio – Caratteristiche posizionali Ω_1			
Tipo di dato		Coeff.	
Locale affacciato direttamente su strada		1,00	
		Totale rapporto strumentale Ω_4	1,000



Negozio – Caratteristiche dimensionali Ω_2	
Tipo di dato	Coeff.
Negozio sotto 50 m ²	0,95
Totale rapporto strumentale $\Omega_{2 \text{ sub } 1}$ 0,950	

Negozio – Caratteristiche di conservazione Ω_3	
Tipo di dato	Coeff.
Rifacimento parti intonaco di parete	0,998
Tinteggiatura pareti	0,980
Assenza servizio igienico	0,950
Conformità impianto elettrico	0,995
Totale rapporto strumentale $\Omega_{3 \text{ sub } 1}$ 0,973	
Totale rapporto strumentale $\Omega_{3 \text{ sub } 2}$ 0,924	

Scheda riassuntiva delle CARATTERISTICHE del negozio da stimare Fig. 128 mappale 54 sub 1	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Ω_1 – Caratteristiche posizionali	1,000
Ω_2 – Caratteristiche dimensionali	0,950
Ω_3 - Caratteristiche di conservazione	0,973
Totale rapporto strumentale del negozio Ω	0,924

Scheda riassuntiva delle CARATTERISTICHE del negozio da stimare Fig. 128 mappale 54 sub 2	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Ω_1 – Caratteristiche posizionali	1,000
Ω_3 - Caratteristiche di conservazione	0,924
Totale rapporto strumentale del negozio Ω	0,924

Da cui

Unità immobiliare fg. 128 part. 54 sub 1

$$V_{\text{imm fl 128 part. 54 sub 1}} = P_m * (\Pi * \Gamma * \Omega) * S_{\text{comm}} = 700 * (0,890 * 1.090 * 0,924) * 44 \text{ m}^2 = 27.608,27 \text{ €}$$

Si sottraggono all'importo calcolato le spese per ottenere la concessione in sanatoria:

$$V_{\text{imm fl 128 part. 54 sub 1 corretto}} = 27.608,27 \text{ €} - 5.046,44 \text{ €} = 22.561,83 \text{ €}$$

Il prezzo per l'unità immobiliare fg. 128 mappale 54 sub 1 viene fissato in 23.000,00 €.



Unità immobiliare fg. 128 part. 54 sub 2

$$V_{\text{imm fl 128 part. 54 sub 2}} = P_m * (\Pi * \Gamma * \Omega) * S_{\text{comm}} = 700 * (0,890 * 1.090 * 0,924) * 65 \text{ m}^2 = 40.784,94 \text{ €}$$

Si sottraggono all'importo calcolato le spese per ottenere la concessione in sanatoria:

$$V_{\text{imm fl 128 part. 54 sub 2 corretto}} = 40.784,94 \text{ €} - 4.284,20 \text{ €} = 36.500,74 \text{ €}$$

Il prezzo per l'unità immobiliare fg. 128 mappale 54 sub 2 viene fissato in 36.000,00 €.

Unità immobiliare fg. 128 part. 235 sub 11

$$V_{\text{imm fl 128 part. 235 sub 11}} = P_m * (\Pi * \Gamma * \Omega) * S_{\text{comm}} = 700 * (0,890 * 1.090 * 0,924) * 5 \text{ m}^2 = 3.137,30 \text{ €}$$

Il prezzo per l'unità immobiliare fg. 128 mappale 235 sub 11 viene fissato in 3.500,00 €.

Quesito 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»*

Le unità immobiliari fg. 128 mappale 54 sub 1 e fg. 128 mappale 54 sub 4 possono essere vendute singolarmente.

Per quanto riguarda le unità immobiliari fg. 128 mappale 54 sub 2 e fg. 128 mappale 285 sub 11, si ribadisce quanto espresso in precedenza e cioè che il debitore Tizio è proprietario di entrambe le unità immobiliari e che il debitore Caio, in regime di comunione legale dei beni, compare nella proprietà dell'immobile fg. 128 mappale 285 sub 11, retro del negozio fg. 128 mappale 54 sub 2. Pur essendo in presenza di due unità immobiliari catastalmente autonome, per la fattispecie evidenziata, si suggerisce la vendita delle due unità immobiliari come se fossero un unico lotto.

Quesito m) - *«Alleggi 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»*



A corredo della presente relazione sono allegate la documentazione fotografica, le planimetrie predisposte dal sottoscritto e le planimetrie catastali delle unità immobiliari per le quali sono state esperite le variazioni catastali.

Quesito n) - *«Accerti, nel caso di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura»*

Il debitore esecutato Tizio è nel pieno possesso dei seguenti beni oggetto della Procedura:

- fg 128 mappale 54 sub 1
- fg 128 mappale 54 sub 2
- fg 128 mappale 54 sub 4

Relativamente al bene fg. 128 mappale 285 sub 11 il bene è nella piena proprietà del debitore Tizio in comunione dei beni con il debitore Caio.

Conseguentemente non viene considerata la possibilità di individuare quote dei beni.

Quesito o) - *«Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell’IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all’art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso»*

Ai sensi del DPR n. 633/72 l’eventuale pagamento dell’IVA nell’operazione di vendita deriva dalla natura dell’acquirente. Ove l’acquirente fosse soggetto ad IVA si applica il regime di “reverse charge”. Invece se l’acquirente non è soggetto ad IVA c’è l’esenzione, naturalmente al netto delle imposte di registro, ipotecarie e catastali. Gli immobili non hanno le caratteristiche di cui all’art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni e non hanno le caratteristiche di abitazioni di lusso.

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

Si è riscontrata la correttezza dei dati riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Quesito 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 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche ed integrazioni»

Sono stati predisposti gli Attestati di Prestazione Energetica (APE) per gli immobili:

- fg 128 mappale 54 sub 1
- fg 128 mappale 54 sub 2
- fg 128 mappale 54 sub 4

Relativamente all'unità immobiliare fg. 128 mappale 285 sub 11, trattandosi di unità immobiliare, di 4,00 m², retro/deposito dell'unità immobiliare fg 128 mappale 54 sub 2, non è necessario un clima abitativo, per cui, ai sensi della normativa vigente, non è stato redatto l'APE.

Quesito r) - *«Riferisca sull'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia 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»*

Per gli immobili, nella piena proprietà dei debitori esecutati, non sono presenti spese condominiali, di gestione e di manutenzione.

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

I beni pignorati non son gravati di censo, livello o uso civico.



Conclusioni

Lo scrivente, rassegnando la presente relazione stilata in ottemperanza ai quesiti di cui all'incarico, conferma i seguenti prezzi di valutazione degli immobili di proprietà dei debitori eseguiti:

1. **Immobile Fg. 128 mappale 54 sub 4 → 55.000,00 € (Debitore Tizio);**
2. **Immobile Fg. 128 mappale 54 sub 1 → 23.000,00 € (Debitore Tizio);**
3. **Immobile Fg. 128 mappale 54 sub 2 → 36.000,00 € (Debitore Tizio);**
4. **Immobile Fg. 128 mappale 128 sub 11 → 3.500,00 € (Debitore Tizio in comunione di beni con il debitore Caio).**

Naturalmente è disponibile a fornire tutti i chiarimenti che si rendessero necessari.

Agira, 12/10/2019



L'Esperto
(Dott. Ing. ~~Carmelo~~ Elio Pistorio)
Elio Pistorio

